

Sygn. akt V GC 177/15 upr

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 listopada 2015 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze V Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSR Joanna SKOWRON
Protokolant:	st.sekr.sądowy Ewa Jagieła

po rozpoznaniu w dniu 30 listopada 2015 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z powództwa: B. B.

przeciwko: (...) Spółka z o.o. w K.

o zapłatę kwoty 1 210,00 zł

na skutek sprzeciwu pozwanego od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze z dnia 05.02.2015 r. sygn. akt V GNC upr 1949/14, który utracił moc w całości

I. powództwo w całości oddała,

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 197,00 złotych tytułem kosztów postępowania, w tym kwotę 180,00 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

SSR Joanna SKOWRON

## UZASADNIENIE

Powódka B. B. w pozwie z dnia 22.12.2014 r. wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) sp. z o.o. w K. kwoty 1210 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 00.5.09.2014 r. do dnia zapłaty oraz o zwrot kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że po wypowiedzeniu umowy najmu lokalu użytkowego w dniu 07.01.2014 r. sporządzono protokół przekazania lokalu. Zarządca nieruchomości działający w imieniu powódki ustalił, iż doszło do uszkodzenia paneli podłogowych, co zawarto w treści protokołu przekazania. W treści tego dokumentu zawarto również zapis, że najemca doprowadzi lokal do stanu pierwotnego. Protokół ten został podpisany przez pracownika pozwanej spółki. Jednak pismem z dnia 24.01.2014 r. strona pozwana odmówiła pokrycia kosztów wymiany paneli podłogowych i wskazała, że wydała lokal w stanie niepogorszonym wynikającym z normalnej eksploatacji. Powódka zleciła wymianę uszkodzonych paneli, na co została wystawiona faktura vat na kwotę 1210 zł. Wezwanie do zapłaty nie dało rezultatu.

W dniu 05.02.2015 r. został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w całości uwzględniający żądanie pozwu (k. 24)

W sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym strona pozwana zaskarżyła nakaz zapłaty w całości i wniosła o oddalenie powództwa, nadto o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko strona pozwana zarzuciła bezzasadność roszczenia powódki z uwagi na fakt wydania lokalu użytkowego w stanie technicznym wynikającym z normalnego użycia. Wskazała, że lokal był używany w celach biurowych i pracownicy korzystali w nim z biura oraz krzeseł biurowych. Efektem normalnej eksploatacji jest to, że stan techniczny lokalu zużywa się. Lokal ten w toku normalnej eksploatacji nie uległ żadnemu uszkodzeniu, ani nie doszło do nadmiernej eksploatacji. Skutkiem normalnego zużycia uległa lekkiemu starciu wierzchnia warstwa paneli. Dodatkowo zarzuciła, że panele podłogowe nie były właściwej jakości tj. z przeznaczeniem do lokalu użytkowego, lecz właściwe dla lokali mieszkalnych. Również w zakresie stanu ścian lokalu codzienna eksploatacja skutkowała ich zużyciem, lecz nie wystąpiły ślady zniszczeń lub zadrapań. Pozwany stanął na stanowisku, że wydał lokal w stanie odpowiadającym treści § 8 pkt 1 umowy i art. 675 § 1 kc i 471 kc.

Dodatkowo strona pozwana zarzuciła nieudowodnienie roszczenie wskazując na brak faktur zakupu paneli do lokalu użytkowego, atestów dla nich.

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

Strony są przedsiębiorcami, powódka - w oparciu o wpis do ewidencji działalności gospodarczej. Pozwany jako spółka prawa handlowego .

/bezsporne; wydruki z (...) k. wydruk z CI KRS 36-41/

Strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego (§ 2 ust. 1 umowy). Został oznaczony cel wykorzystania lokalu przez najemcę (biuro) – a zmiana sposobu wykorzystania wymagała pisemnej zgody wynajmującego (§ 3 ust. 1). Najemca zobowiązał się używać lokalu w sposób odpowiadający przeznaczeniu, przestrzeganiu przepisów ochrony przeciwpożarowej oraz bezpieczeństwa i higieny pracy z uprawnieniem wynajmującego do kontroli lokalu (§ 7 ust. 3 i 4).

Zgodnie z § 8 umowy po zakończeniu najmu najemca zobowiązany był zwrócić przedmiot najmu wraz z wyposażeniem w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji zgodnie z protokołem przejścia- przekazania (ust. 1). Najemca odpowiada za wszelkie powstałe w czasie trwania umowy uszkodzenia przedmiotu umowy, ustalone między Stronami na podstawie protokołu podpisanego przez przedstawicieli stron.

Dowód: umowa k. 65

Bezsporne było, że umowa najmu została rozwiązana i w dniu 30.04.2012 r. zarządca nieruchomości upoważniony przez powódkę przy udziale pracownika strony pozwanej E. S. (1) dokonali czynności przekazania lokalu. E. S. podpisał protokół przekazania.

/oświadczenie o rozwiązaniu umowy k. 14, protokół przekazania k. 15 i 65/

W dacie przekazania lokalu E. S. był pracownikiem strony pozwanej stosunek pracy ustał pod koniec stycznia lub w lutym 2014 r. Nie był upoważniony do podejmowania się jakichkolwiek zobowiązań. Przy sporządzaniu protokołu kwestionował ponadnormatywne zużycie paneli.

Dowód: protokół przekazania k. 65, zeznania świadka E. S.

Po zakończeniu najmu w miejscu stanowiska biurowego występowały starcia nawierzchni paneli podłogowych, zabrudzona była w jednym miejscu powierzchnia ściany na fotelami, na skutek opierania się o ścianę.

Dowód: Zeznania świadków, dokumentacja zdjęciowa k. 22

Strona pozwana w odpowiedzi na protokół przekazania (pismem z dnia 24.01.2014 r.) zakwestionowała ponadnormatywne zużycie lokalu. Podniosła, że lokal był używany w sposób prawidłowy zgodnie z przeznaczeniem i został wydany w stanie wynikającym z normalnego zużycia. Zaprzeczyła występowaniu uszkodzeń lokalu.

Powódka pismem z dnia 21.02.2014 r. domagała się wykonania zapisów protokołu przekazania – naprawienia paneli lub poniesienia kosztów remontu.

Dowód: korespondencja stron k. 16,17, 18,43

Brak jest dowodu jakiego przeznaczenia zostały użyte panele podłogowe w przedmiotowym lokalu. Strona powodowa nie dysponuje informacjami ani certyfikatami lub atestami przeznaczenia paneli podłogowych.

Powódka we własnym zakresie zleciła wykonanie wymiany paneli podłogowych i malowanie ścian (brak jest danych co do zakresu wykonanych prac). Powódka wystawiła wobec strony pozwanej fakturę vat. Wezwanie do zapłaty

Dowód: rachunek k. 19, faktura k. 20

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo podlegało oddaleniu jako niezasadne.

Powódka wywodziła swoje roszczenie z zapisów umowy § 8 oraz art. 675 § 1 kc. zgodnie z treścią tego przepisu po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.

Z kolei ust. 2 § 8 umowy stanowił, że najemca odpowiada za wszelkie powstałe w czasie trwania umowy uszkodzenia przedmiotu umowy, ustalone między stronami na podstawie protokołu podpisanego przez przedstawicieli stron.

Przedmiotowy zapis umowy stoi w sprzeczności zarówno z zapisem ust. 1 § 8 (zasadniczo powielającym przepis art. 675 § 1 kc) jak treścią przepisu art. 675 kc. W umowie tej wskazano bowiem z jednej strony, że przedmiot najmu ma być zwrócony **w stanie niepogorszonym** tj. w stanie wynikającym z normalnej eksploatacji (zgodnej z przeznaczeniem lokalu i celami najemcy), z drugiej zaś strony (§ 8 ust. 2) najemca ma odpowiadać za **wszelkie** powstałe w czasie najmu uszkodzenia przedmiotu najmu.

Zatem w pierwszym rzędzie należy dokonać interpretacji określenia „uszkodzenia” i „stan niepogorszony lokalu”. W ocenie sądu „uszkodzenie” lokalu oznacza trwałą zmianę w substancji lokalu (naruszenie powierzchni okładzin, ścian itp.) na przykład w postaci dziur, zarysowań, odpadnięcia tynku wewnętrznego, trwałe skutki zalania cieczą itp.. Takie bowiem objawy wskazują na ponadnormatywne zużycie lokalu lub niezgodne z jego przeznaczeniem. Oczywiście o ile jest to wynikiem działania najemcy lub osoby, za którą odpowiada. Z kolei zaś stan „niepogorszony” oznacza zdaniem sądu zachowanie cech właściwych dla lokalu bez trwałych uszkodzeń, choć z możliwością występowania śladów zużycia.

Przenosząc to na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że zasadnie podniósł pozwany, że strona powodowa nie wykazała, aby starcie nawierzchni paneli podłogowych było ponadnormatywnym zużyciem lokalu. Nie zostały bowiem przedstawione dowody wykazujące, że mimo zastosowania paneli właściwych dla lokalu użytkowego (przedmiot najmu) doszło do ich trwałego uszkodzenia.

Nie jest uprawnione (nie wynika z przepisów ustawy ani z umowy) stanowisko powódki, że pozwana winna była stosować maty pod krzesła obrotowe. Nie wykazała powódka bowiem, że zalecała ich stosowanie w czasie zawarcia umowy lub w czasie kontroli lokalu (§ 7 ust. 3 umowy).

Wskazać również należy, że strony w umowie nie ustaliły (art. 353<sup>1</sup> kc), że lokal zostaje wydany najemcy po pomalowaniu ścian i przy braku jakichkolwiek śladów zużycia i, że w takim stanie ma być wydany po zakończeniu najmu. Zatem (inaczej niż jest w zwyczaju na terenie Niemiec) najemca wydaje lokal w stanie wynikającym z normalnego zużycia, zgodnie z celem najmu i przeznaczeniem lokalu i nie ponosi odpowiedzialności za skutki normalnego zużycia, które ipso facto muszą wystąpić. Tożsamy wniosek, w tym nieudowodnienie wysokości szkody (art. 471 kc), dotyczy sygnalizowanych uszkodzeń ścian.

Powódka nie udowodniła bowiem w jakim zakresie wykonała remont. Tj. czy panele zostały wymienione na całej powierzchni lokalu czy uzupełnione oraz jaki był zakres prac malarskich, co ma wpływ na wysokość rachunku wykonawcy prac.

Po drugie, świadek E. S. nie był osobą uprawnioną do podjęcia się zobowiązania usunięcia uszkodzeń, albowiem zobowiązanie takie przekracza zakres kompetencji pracownika (art. 97 kc) oraz przekracza zakres zwykłego zarządu i tym przedmiocie winien był legitymować się pełnomocnictwem szczególnym (art. 98 kc). Zatem skoro powódka (por. art. 103 kc) zwróciła się bezpośrednio do strony pozwanej, i ta odmówiła przyjęcia na siebie odpowiedzialności za zdarzenie opisane w protokole, to brak jest podstaw do stwierdzenia, że strona pozwana uznała roszczenie w treści protokołu wydania lokalu.

**SSR Joanna SKOWRON**