

Sygnatura akt: XI GC 550/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 czerwca 2016 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie, Wydział XI Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Mariusz Zawicki

Protokolant: Karolina Mateja

po rozpoznaniu w dniu 19 maja 2016 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko K. W.

o zapłatę

1. oddała powództwo;

2. zasądza od powoda Gminy M. S. na rzecz pozwanego K. W. kwotę 1.217 (jeden tysiąc dwieście siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesy.

Sygnatura akt: XI GC 550/16

Sprawa rozpoznana w postępowaniu uproszczonym

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 22 stycznia 2015 r. powódka Gmina M. S. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od K. W. kwoty 4.157,15 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 3.360,12 zł od dnia 22 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 797,03 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania według norm przepisanych z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu wskazała, iż dochodzi od pozwanego zaległych należności wynikających z tytułu opłat za czynsz najmu lokalu użytkowego oraz za media. Wskazała, że pozwany był zobowiązany uiszczać czynsz w wysokości określonej w umowie, jednakże nie reagował na wystosowane wobec niego wezwania do zapłaty. Dodała, że na należność składają się zaległy czynsz oraz inne zaległe opłaty w wysokości 3.360,12 zł, za okres od 1 maja 2007 do 19 grudnia 2014 r. oraz odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości 797,03 zł.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym dnia 27 stycznia 2016 roku Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie w XI Wydziale Gospodarczym orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwany w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz złożył wniosek o zasądzenie kosztów procesu postępowania. W uzasadnieniu wskazał, że powódka nie wykazała swojego roszczenia. Podniósł, że dokonywał nakładów na przedmiot najmu. Zarzucił, że powódka nie przeprowadzała w lokalu od wielu lat remontów, w związku z czym budynek grozi zawaleniem i nie nadaje się do użytku. Wskazał, że bezskutecznie wzywał powódkę do dokonania niezbędnych napraw oraz do obniżenia czynszu najmu, a także wystąpił z wnioskiem o wykup lokalu. Podniósł nadto zarzut naruszenia art. 5 k.c.

W piśmie z dnia 4 maja 2016 r. powódka podtrzymała stanowisko w sprawie i wyjaśniła, że na zaległość składa się jedynie czynsz z tytułu umowy najmu lokalu użytkowego – za maj 2007 oraz za okres od maja 2014 r. do grudnia 2014 r. Wskazała, że pozwany nie czynił zadość zapisom umowy w zakresie utrzymania lokalu w należytym stanie. Przyznała, że pozwany zgłaszał swoje zastrzeżenia do stanu technicznego lokalu. Powódka nadto ograniczyła żądanie w zakresie skapitalizowanych odsetek do kwoty 740,23 zł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 28 grudnia 1990 r. Gmina M. S. zawarła z T. W. umowę najmu lokalu użytkowego w S. przy ul. (...) o łącznej powierzchni użytkowej 156,72 m². Lokal użytkowy miał być używany do prowadzenia cukierni (produkcji i sprzedaży). Strony ustaliły czynsz w wysokości 1.396.020 starych złotych.

W § 8 ust. 1 ustalono, iż nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem lokalu obowiązują najemcę. Wskazano, że należą do niech w szczególności: naprawa podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg, drzwi i okien, naprawy instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewanie lokalu, dopływ i odpływ wody.

W przypadku, gdy lokal nie jest przydatny do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu dodatkowy termin do dokonania napraw, a po bezskutecznym upływie tego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego,

Zgodnie z § 10 ust. 1 wartość ulepszeń dokonanych przez najemcę może być podstawą przyznania – przez wynajmującego prawa do uiszczania czynszu w zmniejszonej wysokości.

Umowa została zawarta na czas nieoznaczony.

W dniu 31 stycznia 1992 r., 7 maja 1993 r., 26 lutego 1993 r., 2 listopada 1994 r., 8 lutego 1999 r. zawarto aneksy do umowy najmu, zmieniające kwotę czynszu.

Dowód:

- umowa, 14 – 17,
- aneksy, 19, 21 – 22, 85v,
- wyliczenie, k. 20.

Zarząd (...) w S. wydał dokument „protokół kontroli 5-letniej stanu technicznego budynku (obiektu budowlanego)”, w którym wskazano, że w dniu 1 sierpnia 2010 r. dokonano przeglądu pięcioletniego budynku położonego w S. przy ul. (...) U oraz, że stan techniczny obiektu jest nieodpowiedni, grożący zawaleniem i może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Dowód:

- protokół, k. 104 – 108.

Pismem z dnia 17 sierpnia 2011 r. Gmina M. S. zawiadomiła K. W. o zmianie wysokości opłat. Od dnia 1 października 2011 r. Wynajmujący ustalił czynsz w kwocie 394,98 zł.

Dowód:

- zawiadomienie, k. 69,
- uchwała, k. 80,

- zarządzenia, k. 83 – 84.

K. W. w okresie przed marcem 2013 r. poczynił nakłady na lokal przy ul. (...) U w wysokości ok. 20.000 zł. Dokonał wymiany okien z drewnianych na plastikowe oraz dwóch par drzwi drewnianych na metalowe. Pokrył posadzkę terakotą, ściany płytkami ceramicznymi, urządził także WC i łazienkę. Od marca 2013 r. K. W. nie korzystał z przedmiotowego lokalu i nie prowadził w nim działalności gospodarczej.

Dowód:

- zeznania pozwanego K. W., k. 117 – 118.

Pismem z dnia 7 marca 2013 r. K. W. zwrócił się do Zarządu (...) w S. z wnioskiem o zwolnienie go z opłat czynszowych za lokal użytkowy położony przy ul. (...) w S..

Dowód:

- pismo z 7 marca 2013 r.

K. W. wnosił do Zarządu (...) pisma z wnioskiem o dokonanie oceny stanu technicznego budynku ul. (...) U.

Przedmiotowy lokal roku 2013 nie nadawał się do prowadzenia w nim działalności gospodarczej przez K. W.. Stan lokalu jest krytyczny; lokal grozi zawaleniem.

Dowód:

- protokół, k. 108v – 109,

- wniosek, k. 109v – 110,

- książka obiektu budowlanego, k. 111 – 115v,

- zeznania pozwanego K. W., k. 117 – 118.

Gmina M. S. sporządziła dokument „notatka służbowa” z 12 marca 2014 r., w którym wskazano, że nie były prowadzone żadne prace „konserwujące” przez najemcę.

Dowód:

- dokument, 25.

Zarząd (...) w S. wydał dokument „protokół rocznej kontroli stanu technicznego budynku (obiektu budowlanego)”, w którym wskazano, że w dniu 27 lipca 2014 r. przeglądu rocznego budynku położonego w S. przy ul. (...) U oraz, że stan techniczny elementów budynku nie stanowi zagrożenia bezpieczeństwa, do wznowienia użytkowania należy wykonać roboty budowlane w zakresie elewacji, remontu dachu, stolarki okiennej i drzwiowej.

Dowód:

- protokół, k. 96 – 103.

Pismem z dnia 10 września 2014 r. Gmina M. S. wezwała K. W. do zapłaty kwoty 2.310,47 zł w terminie 30 dni od daty wezwania.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty, k. 26.

Pismem z dnia 27 października 2014 r. Zarząd (...) rozwiązał umowę najmu lokalu użytkowego 31 grudnia 2014 r. oraz wezwał K. W. do opróżnienia i wydania lokalu użytkowego przy ul. (...) w S..

Dowód:

- pismo, k. 27,
- potwierdzenia odbioru, k. 27v – 28.

Gmina M. S. wystawiła wobec K. W. następujące faktury VAT:

- nr (...) na kwotę 346,07 zł,
- nr FV (...) z dnia 2 maja 2014 r. na kwotę 394,98 zł,
- nr FV (...) z dnia 2 czerwca 2014 r. na kwotę 394,98 zł,
- nr FV (...) z dnia 1 lipca 2014 r. na kwotę 394,98 zł,
- nr FV (...) z dnia 1 sierpnia 2014 r. na kwotę 394,98 zł,
- nr FV (...) z dnia 1 września 2014 r. na kwotę 394,98 zł,
- nr FV (...) z dnia 1 października 2014 r. na kwotę 394,98 zł,
- nr FV (...) z dnia 3 listopada 2014 r. na kwotę 394,98 zł,
- nr FV (...) z dnia 1 grudnia 2014 r. na kwotę 394,98 zł,

Dowód:

- faktury VAT, k. 38 – 42,
- kartoteka konta, k. 43 – 45,
- zestawienie, k. 68,
- analiza dokumentów, k.70 – 72v,
- analiza odsetek, k. 73 – 73v,
- stany kont, k. 74 – 79.

K. W. wydał przedmiotowy lokal Gminie M. S. w dniu 19 grudnia 2014 r.

Dowód:

- zgłoszenie, k. 30,
- protokół, k. 87 – 87v.

Pismem z dnia 11 marca 2015 r. Gmina M. S. wezwała K. W. do zapłaty kwoty 3.340,11 zł tytułem zaległości głównej, 525,74 zł tytułem odsetek i 25,01 zł tytułem kosztów upomnień.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty, k. 31.

W piśmie z dnia 20 kwietnia 2015 r. Gmina M. S. wskazała, że kwota należności głównej wynika z braku zapłaty faktur FV 720/07/CZ/Ro6, FV (...), FV (...), FV (...), nr FV (...), FV (...), FV (...), FV (...), FV (...). Nadto poinformowała, że w czerwcu 2012 r. został nadpłacony czynsz na kwotę 0,17 zł.

Dowód:

- pismo z 20.04.2015 r., k. 33.

Pismem z dnia 11 maja 2015 r. K. W. zwrócił się do Gminy M. S. o umorzenie należności czynszowych, w związku z tym, że Gmina nie przeprowadziła remontów lokalu.

Gmina M. S. nie wyraziła zgody na umorzenie należności.

Dowód:

- pismo, k. 35,

- pismo z 6.07.2015 r., k. 36,

- pismo z 21.09.2015 r., k. 37.

Pismem z dnia 5 stycznia 2016 r. Gmina M. S. wezwała K. W. do zapłaty kwoty 4.157,15 zł.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty, k. 46.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się nieuzasadnione.

Powódka roszczenie wywodzi z łączącej strony najmu z dnia 28 grudnia 1990 r. Podstawę powództwa stanowi art. 659 § 1 k.c. i n. w zw. z art. 680 k.c. Zgodnie z przytoczonymi przepisami przez umowę najmu lokalu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu czynsz. Najemca lokalu obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym (art. 669 §1 k.c.).

Powódka, sprecyzowaniu swojego stanowiska, wskazała, iż dochodzi od pozwanego zaległych należności z tytułu czynszu najmu za maj 2007 oraz za okres od maja 2014 r. do grudnia 2014 r.

Między stronami bezsporne pozostawało, że zawarły one umowę w przedmiocie najmu przedmiotowego lokalu oraz, że pozwany zgłaszał uwagi co do jego stanu. Pozwany zarzucał, że stan lokalu uniemożliwiał korzystanie z niego zgodnie z jego przeznaczeniem oraz, że czynił nakłady na przedmiotowy lokal. Podniósł nadto zarzut przedawnienia.

Ustaleń w spornym zakresie Sąd dokonał w oparciu o zgromadzone w sprawie dokumenty oraz zeznania pozwanego K. W..

Odnosząc się do zarzutów pozwanego, należy wskazać, że są one w pełni uzasadnione. K. W. w swoich zeznaniach potwierdził, że prowadził działalność gospodarczą w przedmiotowym lokalu, zastrzegł przy tym, że działalności tej od dłuższego czasu nie prowadzi. Jak wyjaśnił pozwany, już w 1998 r. wystąpił o sprzedaż lokalu. Okoliczność ta nie była przez powoda kwestionowana a pozwana przyznała (karta 66v), że wniosku pozwanego nie rozpoznała.

Pozwany podał, że stan lokalu jest krytyczny i grozi zawaleniem, w związku z czym wnosił on wielokrotnie uwagi do stanu lokalu. Jednocześnie podniósł, że do akt załączone są przeglądzy z czasu kiedy nie był użytkownikiem lokalu.

Po pierwsze, w pełni zasadne było żądanie pozwanego dotyczące obniżenia czynszu. Zgodnie art. 664 § 1 k.c. „Jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad”.

Sąd ustalił, iż przedmiotowy lokal w spornym okresie posiadał wady, które całkowicie uniemożliwiały jego użytkowanie nie tylko do celu, któremu służyła umowa najmu, ale również do jakiegokolwiek innego celu.

Na stan lokalu wskazują tak zeznania pozwanego, jak i treść protokołów rocznej kontroli (sporządzony nota bene na zlecenie strony powodowej), oraz fotografie, które przejrano na rozprawie.

Podkreślić należy, iż pozwany przez 24 lata użytkował lokal (w budynku obecnie mającym ponad 100 lat), w którym strona powodowa nie przeprowadzała gruntownych remontów. Doprowadziło to do stanu, w którym budynek grozi zawaleniem. Co więcej, powódka nie reagowała na żądania pozwanego przeprowadzenia stosownych remontów przywracających lokal do użytku. Podkreślenia wymaga przy tym, że lokal został wynajęty pozwanemu wyłącznie w celu prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie prowadzenia cukierni. W takiej sytuacji nie można mówić, że przedmiotowy lokal był chociażby w części przydatny do umówionego użytku. W ślad za powyższymi ustaleniami należało stwierdzić, że w okresie od maja do grudnia 2014 r. pozwanemu przysługiwało prawo żądania obniżenia czynszu w wysokości 100%.

Po drugie zaś, na uwzględnienie zasługuje zarzut pozwanego dotyczący nakładów poczynionych na przedmiot umowy najmu. Stosownie do treści 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. Odnosząc się do zakresu nakładów poczynionych na rzecz lokalu pozwany wskazał, iż dokonał wymiany okien z drewnianych na plastikowe oraz dwóch par drzwi drewnianych na metalowe. Pokrył posadzkę terakotą, ściany płytkami ceramicznymi, urządził także WC i łazienkę, wymienił 3 okna drewniane na okna PCV, instalację elektryczną, drzwi wejściowe. Ogółem, poczynił nakłady na lokal w wysokości 20.000 zł, a w związku z tym wyzwał powódkę do obniżenia czynszu.

W odpowiedzi na stanowisko pozwanego, powódka przedstawiła dokument – protokół kontroli rocznej obiektu budowlanego. Z dokumentu tego wynikać miało, że pozwany nie poczynił wskazanych nakładów na lokal. W ocenie Sądu sporządzenie tego dokumentu miało wyłącznie charakter czynności pozornej. Dokument ten ma ponadto jedynie walor dokumentu prywatnego (art. 245 k.p.c.) i może jedynie dowodzić, iż osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie w nim zawarte. Co istotne, dokument ten wystawiony został już po opuszczeniu lokalu przez pozwanego, bez jego wiedzy i nie został opatrzony podpisem pozwanego. Zatem, w zakresie w jakim protokół ten sprzeczny jest z ustaleniami poczynionymi w sprawie na podstawie pozostałych dowodów, jego treść nie może rzutować na rozstrzygnięcie sprawy.

Odnosząc się z kolei do zarzutu pozwanego dotyczącego przedawnienia roszczenia, należy wskazać, że zarzut ten jest w pełni uzasadniony w stosunku do roszczenia z maja 2007 r. Kodeks cywilny wskazuje na ogólny dziesięcioletni termin przedawnienia oraz trzyletni termin przedawnienia – w przypadku roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Czynsz najmu jest świadczeniem okresowym, a roszczenie o jego zapłatę przedawnia się z upływem 3 lat. Zatem, roszczenie powódki z maja 2007 r. ulegało przedawnieniu w maju 2010 r.

Na zakończenie rozważań dodać należy, iż, uwzględniając fakt zaniechania dokonywania remontów przedmiotowego budynku przez powódkę, a także fakt, że powódka nie reagowała na wnioski i wezwania pozwanego, można postawić Gminie M. S. zarzut naruszenia art. 5 k.c. Zgodnie przywołanym przepisem, nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Zachowanie powódki było natomiast jawnie sprzeczne tak z zasadami współżycia społecznego, jak i z treścią art. Art. 662 k.c. (Wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku

i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu). Co prawda, co do zasady właścicielowi rzeczy przysługuje w stosunku do niej ius disponendi obejmujące również prawo do wyzbycia się rzeczy lub zniszczenia jej, jednak to ogólne uprawnienie w czasie trwania najmu ograniczone pozostaje interesem najemcy, któremu przysługuje prawo do używania wynajmowanej rzeczy przez czas oznaczony lub nieoznaczony.

Powódka tymczasem, przez zaniechanie pozwoliła na znaczne pogorszenia się stanu użytkowanego przez K. W. lokalu, tym samym pozbawiając pozwanego całkowicie możliwości wykonywania działalności gospodarczej – prowadzenia cukierni. Powtórzyć należy, że pozwanemu zależało na umowie najmu z tego względu, że przedmiot najmu chciał wykupić, jednak przez kilkanaście lat Gmina nie znalazła czasu aby jego wniosek rozpoznać. Kiedy zaś umowa trwała pozwany miał pierwszeństwo przy wykupie przedmiotowego, zdewastowanego budynku.

Mając na uwadze powyższe, powództwo podlegało oddaleniu.

Marginalnie, dodać należy, iż na rozprawie w dniu 16 maja 2016 r. Sąd na podstawie art. 207 § 6 k.p.c. oddalił wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność prawidłowości wyliczenia odsetek przez stronę powodową. Wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczności sporne prowadził do przedłużenia postępowania i powinien zostać złożony już w pozwie. Jednocześnie, ustalenie prawidłowości wyliczenia odsetek nie rzutowałoby na przyjęte podstawy prowadzące do oddalenia powództwa.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu znajduje podstawę prawną w art. 108 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 k.p.c., który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Pozwany poniósł koszty w postaci wynagrodzenia pełnomocnika – 1.217 zł, zgodnie z § 2 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015 poz. 1800) oraz koszt opłaty od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)
4. (...)