

Sygn. akt XI GC 528/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 5 kwietnia 2016 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie, Wydział XI Gospodarczy,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Aleksandra Wójcik-Wojnowska

Protokolant: Przemysław Badurka

po rozpoznaniu w dniu 22 marca 2016 roku w Szczecinie na rozprawie

sprawy z powództwa P + P - P., (...) spółki jawnej w S.

przeciwko "O. E. & V/ (...)" spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.,

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego "O. E. & V/ (...)" spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz powódki P + P - P., (...) spółki jawnej w S. kwotę 32686,89 zł (trzydzieści dwa tysiące sześćset osiemdziesiąt sześć złotych osiemdziesiąt dziewięć groszy) z ustawowymi odsetkami (od dnia 1 stycznia 2016 roku z ustawowymi odsetkami za opóźnienie) od dnia 14 stycznia 2014 roku do dnia zapłaty,

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie,

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5614,28 zł (pięć tysięcy sześćset czternaście złotych dwadzieścia osiem groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt XI GC 528/14

Sprawa rozpoznawana w postępowaniu zwykłym.

UZASADNIENIE

W dniu 14 stycznia 2014 r. powódka P+ P (...) spółka jawna w S. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej (...) spółki z o. o. w S. kwoty 34 042 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu i kosztami procesu. W uzasadnieniu wskazała, że jest właścicielką lokalu, który pozwana wynajmowała od zarządcy powódki (na którego ten sędował roszczenia związane z najmem). Pozwana zwróciła lokal w stanie pogorszonym w stosunku do stanu z dnia zawarcia umowy, a dochodzona kwota stanowi koszt doprowadzenia lokalu do stanu poprzedniego.

Po wydaniu w sprawie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym pozwana złożyła sprzeciw, wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. Wskazała, że roszczenie powoda jest przedawnione, gdyż lokal zwrócono w grudniu 2012 r., a termin przedawnienia wynosi rok do dnia zwrotu lokalu, nadto pozwana nie pogorszyła stanu lokalu – otrzymała go w stanie surowym, zaś zwróciła w stanie częściowo wykończonym, a więc lepszym niż w dniu zawarcia umowy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W 2007 r. powódka nabyła od Syndyka masy upadłości (...) sp. z o. o. nieruchomość przy ul. (...) (działka gruntu w użytkowaniu wieczystym zabudowana budynkiem użytkowym).

Dowód: zeznania A. J. k. 151, zeznania M. W. k. 154, odpis księgi wieczystej k. 51-87

Administrowanie nieruchomością powódka powierzyła (...) spółce z o. o., która 30.04.2007 r. zawarła z pozwaną umowę najmu lokalu użytkowego na 4 piętrze (lewe skrzydło, pow. 473,(...) i lokal magazynowy 13,25 m²).

Wydanie przedmiotu najmu nastąpić miało w formie protokołu, stanowiącego załącznik nr (...) do umowy i zawierającego opis stan technicznego przedmiotu najmu. Najemca został upoważniony do wykonania na własny koszt prac adaptacyjnych przedmiotu najmu do potrzeb własnych w zakresie określonym w ww. załączniku do protokołu. Przed przystąpieniem do prac najemca miał przedstawić wynajmującemu projekt i zakres prac celem uzyskania akceptacji w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Czynsz najmu ustalono na 17167,70 zł netto miesięcznie, płatny na podstawie faktury wystawionej do 7 dnia miesiąca, z terminem płatności 14 dni od dnia wystawienia. Zastrzeżono możliwość waloryzacji rocznej czynszu w oparciu wskaźnik wzrostu cen towarów i usług publikowany przez GUS. Najemca zobowiązał się wpłacić kaucję w wysokości kwoty brutto 1 czynszu na poczet zaległej zapłaty za czynsz lub napraw. Kaucja miała być wpłacona w terminie 14 dni od daty podpisania umowy pod rygorem nieważności umowy. Umowę zawarto na czas nieokreślony, zastrzeżono 3 miesięczny termin wypowiedzenia. Wysokość kaucji została następnie zmieniona aneksem do kwoty 5722,56 zł, płatne do 28.09.2007 r.

W § 7 najemca zobowiązał się utrzymać przedmiot najmu w należyтым stanie technicznym i sanitarnym i dokonywać na własny koszt bieżących napraw.

W § 11 wskazano, że za straty wykraczające ponad normalne zużycie wynikające z prawidłowej eksploatacji lokalu lub za zniszczone wyposażenie lokalu wynikające z protokołu wydania najemca zobowiązany jest zwrócić ich równowartość lub pokryć koszty naprawy. Rozliczenia uzgodnionych nakładów miały zostać uregulowane odrębnymi uzgodnieniami.

Kolejną umowę zawarto 1.07.2012 r., zmieniono powierzchnię lokalu (504,83m² lokal biurowy i 34 m² lokal użytkowy w przyziemiu). Czynsz ustalono na 41,93 zł netto za m² lokalu biurowego i 18,88 zł za m² powierzchni magazynowej. Umowę zawarto na czas nieokreślony, zastrzeżono (...) miesięczny termin wypowiedzenia,, zawierała ona takie same postanowienia co do odpowiedzialności za zniszczenie lokalu i rozliczenia nakładów.

Kolejne aneksy zmieniały powierzchnię lokalu oraz kwoty czynszu.

Dowód: umowy najmu z aneksami k. 25-37

Umowa o administrowanie k. 20-24

Wcześniej – zanim powódka nabyła nieruchomość – pozwana wynajmowała lokal od Syndyka masy upadłości (...) sp. z o. o., od 2004 r. Lokal przy wydaniu był w stanie surowym – nie było wykładzin, sanitariatów, oświetlenia, instalacji elektrycznej, sieci informatycznej, ścianek działowych. Pozwana zleciła prace adaptacyjne lokalu, prace zostały wykonane na koszt pozwanej. Gdy lokal był wynajmowany od spółki (...) w 2007 r, był już w pełni przystosowany do prowadzenia w nim działalności biurowej.

Pozwana zajmowała lokal do stycznia 2013 r., przy wyprowadzce zdemontowała drzwi wewnętrzne z ościeżnicami, oświetlenie, (...) umywalki i jedną miskę ustępową.

Dowód: zeznania P. K. k. 157 , C. K. (1) k. 159, R. K. k. 160, A. J. (2) k. 193

Również inne spółki przed 2007 rokiem wynajmowały lokale od Syndyka, otrzymując lokale w stanie do wykończenia. W zamian za prace wykończeniowe przez pierwszy okres najmu najemcy mieli obniżony czynsz. Po nabyciu lokalu przez powódkę ówczesna prezes pozwanej poruszała sprawę nakładów na lokal, A. J. (2) uzyskał od syndyka informację, że nakłady te były potrącone z czynszem.

Dowód: zeznania A. J. (2) k. 193, M. W. (2) k. 196, J. P. k. 210

Pismem z 31.10.2012 r. pozwana wypowiedziała umowę, a pismem z (...)01.2013 r. i z 11.01.2013 r. poinformowała o opuszczeniu pomieszczeń o pow. 160 m². Po otrzymaniu pisma z (...)01.2012 r. wynajmujący wysłał do lokalu swoich pracowników, którzy stwierdzili, że pomieszczenia nadal są zajęte. Wobec tego wystosował do pozwanej pismo, że umowa najmu jest kontynuowana w styczniu na warunkach dotychczasowych.

Wynajmujący wystawił w styczniu fakturę za czynsz (w wysokości wynikającej z umowy za cały miesiąc), pozwana ją przyjęła. W dniu 13.02.2013 r. pozwana wpłaciła na tę fakturę 10071,44 zł, a w dniu 7.06.13 r. – po otrzymaniu wezwania do zapłaty – oświadczyła, że kwotę netto z faktury, tj. 5722,56 zł rozliczyła z kaucją wpłaconą na 21.09.2007 r. i nie posiada zobowiązań wobec spółki. (...).

Dowód: pisma k. 38-41, faktura k. 42, potwierdzenie przelewu k. 43, wezwanie k. 44, oświadczenie k. 45, zeznania C. K. k. 159, zeznania A. J. k. 193, zeznania M. W. k. 196

Po opuszczeniu lokalu przedstawiciele wynajmującego dokonali jego oględzin i stwierdzili m. in. zdemontowanie stolarki drzwiowej, oświetlenia, urządzeń sanitarnych, a także części ścian działowych. Koszt ponownego zamontowania oświetlenia, drzwi z ościeżnicami, klamkami i wkładkami (9 sztuk) oraz (...) umywalek z baterią i syfonem i miski ustępowej z deską sedesową został przez J. S. oszacowany na 34 042 zł netto

Dowód: protokół k. 46, kosztorys k. 47, zdjęcia na CD k. 137, zeznania A. J. (2) k. 193, J. S. k. 198,

W dniu 17.12.2013 r. (...) spółka z o. o. zawarła z powódką umowę przelewu wierzytelności z tytułu czynszu w kwocie 7038,75 zł oraz odszkodowania i odsetek wynikających z umowy najmu.

Dowód: umowa k. 49-50

Koszt wykonania prac, polegających na zamontowaniu oświetlenia, drzwi z ościeżnicami, klamkami i wkładkami (9 sztuk) oraz (...) umywalek z baterią i syfonem i miski ustępowej z deską sedesową w III kwartale 2015 r. to 32686,89 zł netto.

Dowód: opinia biegłego k. 243-256, 274-275

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się w niema w całości uzasadnione.

Strony łączyła umowa najmu. Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Art. 669 § 1 k.c. stanowi, że najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym. Powódka dochodziła w niniejszej sprawie odszkodowania w związku z nienależytym stanem lokalu w chwili zwrotu. Legitymacja powódki wynikała z zawartej umowy cesji oraz treści art. 509 i 510 k.c.

Art. 675 § 1 k.c. stanowi, że po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Stosownie do § 3, domniemywa się, że rzecz była wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku. Powódka twierdziła, że lokal oddano w stanie gorszym niż wynikający z prawidłowego użytkowania. Zatem postawę prawną powództwa stanowi art. 471 k.c., zgodnie z którym dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej

z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Szkada powódki określona została jako koszt prac, potrzebnych do wykonania, aby przywrócić lokal do stanu poprzedniego (przy czym w zestawieniu prac wskazano wyłącznie montaż oświetlenia, ościeżnic i drzwi oraz sanitariatów).

Strona pozwana w pierwszym rzędzie podniosła zarzut przedawnienia, wskazując, że lokal opuściła w grudniu 2012 r. Art. 677 k.c. stanowi, że roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.

Ponieważ to pozwana wywodziła korzystne dla siebie skutki (przedawnienie) z faktu zwrotu rzeczy, to ona winna wykazać (art. 6 k.c.), kiedy do zwrotu doszło. W ocenie Sądu zebrany materiał dowodowy nie daje podstaw do przyjęcia, że zwrot lokalu nastąpił w grudniu 2012 r. Świadkowie powołani przez stronę powodową zgodnie zeznawali, iż po otrzymaniu pisma, informującego o opuszczeniu lokalu przez pozwaną, została powołana komisja do odbioru lokalu i komisja ta stwierdziła, że lokal nie jest pusty, przebywają w nim nadal pracownicy pozwanej i znajdują się przedmioty będące jej własnością. Potwierdził to także C. K., dyrektor techniczny pozwanej, zeznając, że wyprowadzka była w styczniu, a nie grudniu, co jest zbieżne z zeznaniami świadków – pracowników spółki (...). Tak samo zeznała P. K.. Także przedprocesowe zachowanie pozwanej, która zapłaciła większą część czynszu z wystawionej przez powódkę faktury, a co do pozostałej części podniosła zarzut rozliczenia z kaucją, wskazuje, iż najem został przez strony w sposób dorozumiany przedłużony do końca stycznia 2013 r. Gdyby bowiem pozwana istotnie wyprowadziła się w terminie wynikającym z okresu wypowiedzenia, to z pewnością nie płaciłaby nawet w części faktury, wystawionej przez powódkę tytułem opłat za styczeń. Dokładna data wyprowadzki nie jest znana, jednak skutki procesowe takiego stanu rzeczy obciążają pozwaną. Wobec tego przyjęto, że najem trwał do końca stycznia 2013 r., a roszczenia odszkodowawcze powódki, zgłoszone 14.01.2014 r. nie są przedawnione.

Kolejny zarzut pozwanej dotyczył tego, że nie naruszyła zobowiązania z art. 675 § 1 k.c., gdyż zabrała wyłącznie rzeczy, które sama w lokalu zamontowała, wobec otrzymania go na początku najmu w stanie surowym. Stan faktyczny w tym zakresie był w zasadzie niesporny – pozwana przyznała, że wymontowała drzwi z ościeżnicami, oświetlenie i część białego montażu, wskazywała natomiast, że miała do tego prawo. W ocenie Sądu to przekonanie pozwanej jest nieuzasadnione. Ocenę pogorszenia się stanu lokalu należy bowiem prowadzić w oparciu o stan, jaki istniał na początku i na końcu umowy pomiędzy pozwaną a spółką (...). Fakt, że pozwana wcześniej wynajmowała lokal od Syndyka i w tym czasie dokonała nakładów na rzecz, jest potwierdzony zeznania świadków, zeznania o tej samej treści składali zarówno świadkowie powołani przez powoda, jak i przez pozwaną.

Zgodnie z art. 313 prawa upadłościowego i naprawczego sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. Sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych przez wpis do księgi wieczystej lub nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych sędziemu komisarzowi przez osoby uprawnione na zasadach określonych w ww. ustawie.

Skutek w postaci niemożności powoływania się w postępowaniu upadłościowym na prawa i roszczenia osobiste, które podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej, a które nie zostały tam ujawnione i nie zostały zgłoszone w postępowaniu upadłościowym, nie dotyczy - jak się wydaje - praw wynikających z umowy najmu lub dzierżawy nieruchomości upadłego. Jest tak, mimo że według art. 16 ust. (...) u.k.w.h. wymienione prawa mogą być ujawnione w księdze wieczystej. Jednakże, jak wynika z art. 108 PUiN, sprzedaż przez syndyka nieruchomości upadłego wywołuje takie same skutki w stosunku do umowy najmu lub dzierżawy jak sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym. Z art. 1002 k.p.c. wynika zaś, że z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości nabywca wstępuje w prawa i obowiązki dłużnika wynikające ze stosunku najmu i dzierżawy stosownie do przepisów normujących te stosunki w wypadku zbycia rzeczy wynajętej lub wydzierżawionej. Powołany przepis odsyła zatem do art. 678 oraz 694 k.c., które to przepisy normują wpływ zbycia rzeczy wynajętej i wydzierżawionej na stosunek prawny najmu i dzierżawy. W świetle powołanych przepisów kodeksu cywilnego nabywca rzeczy wstępuje z mocy prawa w stosunek prawny najmu albo dzierżawy (nabywa prawa i obowiązki zbywcy), może jednak wypowiedzieć najem albo

dzierżawę z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia (art. 678 § 1, art. 694 k.c.). Z art. 108 wynika więc, że prawa wynikające z najmu i dzierżawy nie wygasają w wyniku sprzedaży nieruchomości.

Mimo przytoczonych wyżej przepisów nie można uznać, że pozwana miała prawo zabrać wyposażenie lokalu, zamontowane w trakcie trwania umowy z syndykiem. Przede wszystkim, jak wynika z zeznań świadków, dokonanie przez pozwaną nakładów koniecznych na lokal, choć bezsporne, nie nastąpiło bez stosownej rekompensaty – świadkowie J. i W. zgodnie wskazywali, że w zamian za wykonanie prac wykończeniowych najemcy uzyskiwali obniżki czynszu. Pozwana nie kwestionowała wiarygodności zeznań świadków w tej części, również Sąd nie widzi podstaw, by zeznania te traktować jako niewiarygodne. Pozwana nie przeciwstawiła też tym zeznaniom dowodów, wskazujących na to, że nakłady nie zostały rozliczone. Taki sposób rozliczenia nakładów jest jak najbardziej uprawniony i rozpowszechniony w praktyce. Wobec tego nakłady pozwanej należy uznać za rozliczone z poprzednim wynajmującym. Powódka zaś, płacąc cenę za lokal, nabyła prawo własności także co do części składowych (art. 47 k.c.), a takimi są niewątpliwe przedmioty, montowane w lokalu w celu przekształcenia ze stanu surowego czy deweloperskiego do stanu „pod klucz”. Jakkolwiek wymontowanie tych przedmiotów jest możliwe, to jednak prowadzi do istotnej zmiany całości, a więc przedmioty te muszą być uznane za części składowe. Ponadto sam fakt zawarcia nowej umowy przez spółkę (...) i pozwaną świadczy o woli nawiązania nowego stosunku prawnego, a nie kontynuacji poprzedniego, zatem przy ocenie, czy doszło do pogorszenia, powinien być brany pod uwagę stan lokalu w 2007 r. Stan ten zaś – co niesporne – był dobry, lokal posiadał pełne wyposażenie potrzebne do używania go zgodnie z przeznaczeniem. W takim stanie powodowa spółka nabyła lokal i mogła oczekiwać, że w chwili zakończenia umowy najmu otrzyma lokal w takim samym stanie. Fakt istnienia ewentualnych roszczeń o nakłady (przy założeniu, że nie były one rozliczone z czynszem przed 2007 r. i powódka wstąpiła w poprzedni stosunek najmu) nie upoważniał pozwanej do demontażu wyposażenia. Jak bowiem wspomniano, wyposażenie to stosownie do art. 47 k.c. przestało być jej własnością, a zgodnie z art. 676 k.c. to do wynajmującego należy wybór (w razie ulepszenia rzeczy przez najemcę), czy ulepszenia zatrzymuje za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, czy żąda przywrócenia stanu poprzedniego. Demontaż oznaczał zaś pogorszenie w stosunku do stanu, w jakim lokal był 2007 r., a zatem naruszenie obowiązku z art. 675 k.c. Powódka została więc zmuszona do poniesienia kosztów remontu lokalu, a więc poniosła szkodę w rozumieniu art. 361 (...) k.c.

Wysokość tych kosztów została ustalona na podstawie opinii biegłego. Opinia została przekonująco uzasadniona i Sąd uznał ten dowód za wiarygodny w całości. Pozwana zarzucała wprawdzie przyjęcie przez biegłego niewłaściwych wskaźników, jednak w ocenie Sądu nie było podstaw do poprawiania opinii w tym zakresie. Nie zostało wykazane, że remont w lokalu został przeprowadzony jednorazowo w określonym terminie, z zeznań świadków wynika raczej, że był on prowadzony w dłuższym okresie. Opinia biegłego wskazała podobną wysokość kosztów, jaka wynikała z oszacowania przedsiębiorcy trudniącego się wykonywaniem takich prac. Stosownie do art. 322 k.p.c. jeżeli w sprawie o naprawienie szkody (...) sąd uzna, że ściśle udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe lub nader utrudnione, może w wyroku zasądzić odpowiednią sumę według swej oceny, opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy. W niniejszej sprawie wycena szkody miała charakter szacunkowy, a biegły wskazał, że wyliczenie kosztu remontu wg wskaźników z innego okresu może zmienić wycenę nie więcej niż o 5%. Wobec tego zlecenie kolejnej opinii należało uznać za nieuzasadnione i zmierzające do przewleczenia procesu, a samą opinię – za wystarczającą i wiarygodny dowód na okoliczność wysokości szkody.

W zakresie przekraczającym wskazaną przez biegłego kwotę (32686,89 zł) powództwo podlegało oddaleniu. O odsetkach orzeczono zgodnie z art. 481 i 455 k.c.

Stan faktyczny ustalono na podstawie dokumentów, zeznań świadków oraz przedstawiciela strony powodowej. Dowód z zeznań przedstawiciela pozwanej pominięto z uwagi na jego nieusprawiedliwioną nieobecność na rozprawie (art. 302 § 1 k.p.c.)

Rozstrzygnięcie o kosztach znajduje uzasadnienie w treści art. 98 i 100 k.p.c. Powódka uległa w bardzo niewielkiej części żądania, toteż przyznano jej całość kosztów procesu – opłatę od pozwu 1703 zł, wynagrodzenie pełnomocnika z

opłatą skarbową (2417 zł, stosownie do § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych) oraz koszt opinii biegłego (1494,28 zł).

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

4. (...)