

Sygnatura akt: XI GC 517/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 stycznia 2021 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie, Wydział XI Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Mariusz Zawicki

Protokolant: Paulina Lebowska

po rozpoznaniu w dniu 28 stycznia 2021 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. W.**

przeciwko **M. G.**

1. oddała powództwo;
2. zwraca powódce od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie kwotę 289 (dwieście osiemdziesiąt dziewięć) złotych i 80 (osiemdziesiąt) groszy tytułem nadpłaconej zaliczki.

Sygnatura akt: XI GC 517/20

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 25 lutego 2020 roku powódka J. W. zażądała od pozwanej M. G. (wadliwie określona w pozwie) zapłaty kwoty 4350 złotych z odpowiednimi odsetkami, zażądała również zasądzenia od pozwanej, na jej rzecz, kosztów procesu.

W uzasadnieniu pisma wskazano, że strony łączyła umowa najmu, pozwana była najemcą. Po zakończeniu najmu powódka ustaliła, że stan lokalu był gorszy aniżeli w chwili wydania go pozwanej. Powódka dochodzi kosztów remontu lokalu. Kaucja wpłacona przez powódkę została rozliczona na ostatni, niezapłacony czynsz.

W sprawie wydano nakaz zapłaty (karta 19).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty (karta 34) pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki, na jej rzecz, zwrotu kosztów procesu. Pozwana zaprzeczyła temu, aby w chwili wydania jej lokalu, był on w stanie dobrym, zdjęcia okazały stan lokalu wybiórczo. Pozwana położyła w lokalu nowy dywan, podłogi były już poplamione, istniały dziury do zaszpachlowania, lokal został pomalowany. Ściany pomalowano farbą zmywalną, wystarczyło je przetrzeć. Przed najem strony ustaliły zakres prac niezbędnych do otwarcia lokalu. W lokalu pozostawiono zamontowane przez pozwaną oświetlenie sufitowe.

W toku postępowania strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Przed zawarciem umowy najmu przyszły najemca M. G. oglądała lokal wraz ze znajomym D. S.. W chwili oględzin, przed rozpoczęciem najmu lokal był w stanie zużyтым, dywan był brudny, miał ubytki, w ścianie była dziura, były

dziury po mocowaniu półek w ścianach. Na ścianach istniały zadrapania, przebarwienia. Strony negocjowały cenę najmu. Przed zawarciem umowy najmu ściany w lokalu miały kolor żółty.

Dowód:

- zeznania świadka D. S., karta 60 płyta CD koperta protokół;
- zeznania pozwanej M. G., karta 60 płyta CD koperta protokół;
- pismo, karta 16;

W dniu 23 stycznia 2018 roku J. W. (wynajmująca) oraz M. G. (najemca) zawarły umowę najmu lokalu położonego w S. przy ul. (...). Lokal miał być używany do prowadzenia działalności w sposób, który nie wpłynie na pogorszenie substancji przedmiotu najmu. Najemca miał obowiązek korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem. Adaptacje budowlane i przebudowy miały być uzgadniane z wynajmującym. Przy rozpoczęciu najmu najemca oświadczył, że jest mu znany stan lokalu z tego względu nie będzie wysuwał żadnych roszczeń. Po zakończeniu najmu lokal miał zostać zwrócony w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnego zużycia.

Czynsz najmu wynosił 3.200 złotych miesięcznie, najemca uiścił kaucję w kwocie 3.200 złotych. Wobec nieuiszczenia ostatniego czynszu kaucja została zaliczona na poczet ostatniego czynszu.

Niesporne a ponadto:

- umowa najmu, karta 7-10;

Po zakończeniu najmu, wynajmujący sporządził jednostronny protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 31 sierpnia 2018 roku, gdzie wskazał na pomalowanie ścian, dobudowanie przymierzalni.

Dowód:

- protokół, karta 11;

Po zakończonym najmie wynajmująca przeprowadziła remont lokalu, polegający na malowaniu lokalu a koszt tego malowania wyniósł 4.350 złotych netto. Lokal był w chwili remontu „zużyty”, aby zakryć czarny kolor ścian kolorem białym, nowy kolor należało położyć kilkakrotnie.

Dowód:

- faktura, karta 12;
- zeznania świadka M. Ł., karta 60 płyta CD koperta protokół;

Wynajmująca wzywała najemcę do zapłaty.

Dowód:

- wezwanie z dowodem nadania, karta 13 – 14;

W toku rozmów przedprocesowych najemca wskazał, że stan lokalu przed najmem nie był dobry, ściany miałyby ubytki powierzchni, ściany należało wygładzić i pomalować, malowanie nie wymagało zgody, lokal został ulepszony.

Dowód:

- pismo, karta 16;

Najemca zapłacił 2.029,50 złotych brutto tytułem malowania i położenia kasetonów.

Dowód:

- faktura, karta 47;

Koszt poniesiony przez wynajmującą w wysokości 4.350 złotych netto jest kosztem rynkowym malowania spornego pomieszczenia przy ul. (...) w S.. Wyżej opisany koszt prac niwelowałby rysę na ścianie, odbarwienie ściany, kołki w ścianie, zaszpachlowane dziury w ścianie, postrzępione krawędzie styku ścian z sufitem i krawędzie ścian.

Dowód:

- opinia biegłego, karta 66-70;

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się niezasadne.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

W niniejsze sprawie fakt zawarcia umowy, jej charakter, czas jej trwania nie były sporne.

Zgodnie z art. 662 § 1 k.c. wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Stosownie zaś do treści § 2 przytoczonego przepisu - drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają najemcę.

Zgodnie z art. 666 § 1 k.c. najemca powinien przez czas trwania najmu używać rzeczy najętej w sposób w umowie określony, a gdy umowa nie określa sposobu używania - w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy.

W myśl art. 667 § 1 k.c. bez zgody wynajmującego najemca nie może czynić w rzeczy najętej zmian sprzecznych z umową lub z przeznaczeniem rzeczy.

Zgodnie z treścią art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.

Przechodząc do umowy stron zwrócić należy uwagę na treść § 2 ust. 2 umowy, gdzie najemca (pозwana) oświadczył, że jest mu znany stan lokalu, nie będzie z tego względu wysuwał żadnych roszczeń wobec wynajmującego. Oświadczenia najemcy nie należy odczytywać w ten sposób, że lokal był w stanie dobrym, nieużyтым. Powódka żąda bowiem zwrotu kosztów związanych z przywróceniem lokalu do odpowiedniego stanu. W takim układzie należałoby ustalić stan początkowy. Zgodnie z zeznaniami świadka D. S., oraz zeznaniami pozwanej, stan lokalu w chwili zawierania umowy najmu nie był dobry. Osoby te zwróciły uwagę na brudny dywan z ubytkami, dziurę w ścianie w okolicach drzwi, ślady po półkach, zadrapania oraz inne dziury, na każdym fragmencie ściany istniały wady do usunięcia, lokal nie wyglądał estetycznie. Sąd dał wiarę tym zeznaniom. Świadek był pouczony o konsekwencjach składania nieprawdziwych zeznań, jest dla pozwanej osobą obcą. Czemu nie zaprzeczyła pozwana, stan lokalu w chwili jego wydania stanowił podstawę do negocjacji ceny czynszu najmu.

Powódka przedstawiła materiał zdjęciowy, który miał odzwierciedlać stan lokalu sprzed rozpoczęcia spornego najmu. Dowód ten zakwestionował na rozprawie wyżej wymieniony świadek i pozwana, według ich twierdzeń fotografie mogły pochodzić sprzed poprzedniego najmu, nie zaś sprzed wydania lokalu pozwanej. Powódka nie wykazała, aby zdjęcia zrobiono tuż przed spornym najmem.

Zgodnie z umową pozwana miała obowiązek uzgadniania z właścicielem przebudowy pomieszczeń, adaptacji budowlanych. Malowanie na kolor czarny ścian nie należało zdaniem sądu do czynności wymagających uzgodnienia. Mając na uwadze szerokie przeznaczenie lokalu, kolor ten nie stanowi żadnej nadzwyczajnej barwy uniemożliwiającej prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu.

Zauważyć należy, że w chwili wydania lokal miał ściany w żółtym kolorze (niekwestionowana treść pisma powódki z dnia 8 listopada 2019 roku karta 16). Powódka miała zaś przemalować ściany na kolor biały (faktura karta 12). Powódka przemalowała ściany na kolor inny aniżeli przed wydaniem go pozwanej. Kolor lokalu nie był zatem jego elementem charakterystycznym. Nawet zatem gdyby przyjąć, że ściany należało pomalować, to przy pozostawieniu koloru czarnego ilość materiału (farby) i robocizny byłby mniejszy aniżeli przemalowanie ściany czarnej na biało.

Abstrahując od powyższego, brak podstaw do przyjęcia aby stan lokalu był dobry. Stan lokalu odpowiadał potrzebom pozwanej, w szczególności co do jego lokalizacji. Pozwana, co zeznał świadek i pozwana, gotowa była wydatkować środki na zapewnienie lokalowi odpowiednich walorów użytkowych.

Powódka najpewniej wywodzi roszczenie z treści art. 471 k.c., przy czym zobowiązanie określone byłoby w treści art. 675 § 1 k.c. Tak układ zmieniałby rozkład ciężaru dowodu w ten sposób, że to pozwana powinna wykazać, że oddała lokal w stanie „dobrym” Zdaniem sądu, co wyżej już wskazano, takie dowody pozwana przedstawiła. Okoliczność ta wynika nie tylko z jej zeznań ale również z zeznań świadka. Jednocześnie ten dowód nie stoi w sprzeczności z treścią § 2 ust. Umowy, gdzie strony oświadczyły, że stan techniczny lokalu jest pozwanej znany i nie będzie z tej okoliczności wywodziła żadnych roszczeń. Roszczenia wywodzi nie najemca ale wynajmujący. Oświadczenie to nie oznacza również, że lokal wydano w stanie przydatnym do umówionego użytku. Jak zeznała bowiem pozwana i świadek, lokal należało pomalować, odświeżyć, usunąć wykładzinę (zniszczoną), uzupełnić braki w ścianach, ściany wyszpachlować.

Co do wysokości kosztów poniesionych do przywrócenia stanu lokalu to sąd ustalił, że koszt poniesiony przez powódkę, co do zasady jest kosztem rynkowym. Jednak zeznania osoby dokonującej remont ani treść faktury nie pozwalają ustalić jaki materiał został zużyty do remontu (kosz farby) zaś sama faktura i zeznania świadka Ł. są rozbieżne. Świadek wskazuje bowiem na szpachlowanie ubytków, gruntowanie, faktura wskazuje zaś na podkład i malowanie trzykrotne.

Mając na uwadze powyższe sąd ustalił, że pozwana wykazała, że stan lokalu w chwili wydania przed najmem nie był dobry. Stan po wydaniu również nie był dobry. Pozwana wydała lokal noszący normalne ślady użytkowania. Do takich śladów zaliczyć należy przetarcia i rysy na ścianach, kołki w ścianach. Powódka wydała i odebrała lokal w podobnym stanie. Hipotetyczny koszt malowania ścian to 4350 złotych netto. Nie sposób ustalić jakie czynności naprawcze wykonała powódka i jaki był ich koszt. Malowanie ściany na czarno było dopuszczone umową stron a odświeżenie lokalu czarną farbą powinno być kilkakrotnie tańsze aniżeli przemalowanie go na kolor biały.

Mając na uwadze powyższe powództwo podlegało oddaleniu.

Na zasadzie art. 82 i 84 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych zwrócono powódce nadpłaconą zaliczkę.

ZARZĄDZENIE

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