

Sygn. akt VIII GC 1320/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 marca 2014 r.

Sąd Rejonowy w Białymstoku VIII Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący : SSR Karolina Matyjaszek-Minta

Protokolant: Katarzyna Borowik

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2014 roku w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa M. Z.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B.

o zapłatę

I. Oddala powództwo.

II. Zasądza od powoda M. Z. na rzecz pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. kwotę 617,00 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt. VIII GC 1320/13

UZASADNIENIE

M. Z. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Handlowe (...) w B. wniósł pozew przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B. o zapłatę kwoty 4.742,24 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 31.08.2013 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu wskazał, iż należność dochodzona pozwem stanowi czynsz najmu lokalu za miesiąc sierpień 2013 roku, którego najemcą była pozwana spółka (k. 2-5).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 24.10.2013 roku Sąd Rejonowy w Białymstoku VIII Wydział Gospodarczy w sprawie VIII GNc 3702/13 orzekł zgodnie z żądaniem pozwu (k. 25).

W sprzeczności od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu przyznała, iż strony łączyła umowa najmu oraz potwierdziła wysokość czynszu. Wskazała jednak, iż w dniu 08.07.2013 roku na zasadzie art. 664 § 2 k.c. odstąpiła od umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, ze skutkiem na dzień 31.07.2013 roku, gdyż lokal posiadał wadę, w wyniku której dwukrotnie doszło do jego zalania, wskutek czego doznała znacznej szkody (k. 30-34).

Sąd ustalił, co następuje:

Strony zawarły w dniu 16.11.2011 roku umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni 267m² położonego w B. przy ul. (...) - lecia Państwa Polskiego nr 4 na czas nieokreślony z 3-miesięcznym terminem wypowiedzenia. W umowie

ustalono wysokość czynszu najmu, a także zobowiązano najemcę do ponoszenia opłat za energię ciepłą oraz media. Czynsz najmu wraz z dodatkowymi opłatami miał być uiszczony przez najemcę do 15-tego dnia każdego miesiąca, w każdym razie w terminie 10 dni od otrzymania faktury VAT (umowa najmu k. 10-12). W aneksie nr (...) z dnia 15.05.2012 roku do umowy najmu strony zgodnie ustaliły, iż powierzchnia oddana pozwanemu w najem to 313m² (k. 13).

W dniu 04.07.2012 roku doszło do zalania wodą pomieszczenia wynajmowanego przez pozwaną (k. 42). Kolejne zalanie miało miejsce w dniu 02.06.2013 roku (protokół szkody k. 83-83v, zeznania świadków A. S. k. 85-86, R. G. k. 86, L. R. k. 121, zeznania stron k. 123-124).

W dniu 08.07.2013 roku pozwana na podstawie art. 664 § 2 k.c. wypowiedziała umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na dzień 31.07.2013 roku, przy czym oświadczenie to powód otrzymał w dniu 18.07.2013 roku (k. 43, 45-46). Lokal został wydany powodowi w dniu 31.07.2013 roku (k. 53).

Natomiast w dniu 20.08.2013 roku powód wystawił pozwanej fakturę VAT nr (...) tytułem czynszu najmu za miesiąc sierpień 2013 roku na kwotę 4.742,24 zł z terminem płatności do dnia 30.08.2013 roku (k. 14).

Sąd zważył, co następuje:

Istota sporu w niniejszej sprawie sprowadzała się do rozstrzygnięcia, czy wypowiedzenie umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia było zasadne.

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.

Pozwana dokonując wypowiedzenia w dniu 08.07.2013 roku powołała się na treść art. 664 § 2 k.c. wskazując, iż w dniu 04.07.2012 roku doszło do zdarzenia polegającego na tym, iż wskutek nieszczelności pokrycia dachowego i niesprawności odpływów rynnowych doszło do częściowego zalania pomieszczenia najmowanego przez pozwaną, wskutek czego uszkodzeniu uległa część asortymentu pozwanej. Sytuacja powtórzyła się w dniu 02.06.2013 r. , kiedy to doszło do kolejnego znacznego zalania pomieszczeń, a woda dostająca się do lokalu uszkodziła część składów magazynowych pozwanej spółki. Pozwana w pisemnym wypowiedzeniu najmu wywodziła, iż wynajmujący mimo wezwań nie usunął wady, zatem pozwana jako najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania przewidzianych umową terminów wypowiedzenia.

Zgodnie z art. 664 § 2 k.c., jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Podkreślić należy przy tym, iż odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady rzeczy najętej jest niezależna od winy wynajmującego oraz od jego wiedzy o wadach, a zatem ma charakter obiektywny. Ponadto do jej powstania nie jest potrzebne zawiadomienie wynajmującego przez najemcę o wystąpieniu wad. Zależy ona od tego, czy wady ograniczają przydatność rzeczy, czy też uniemożliwiają jej używanie przewidziane w umowie (por. G. Kozieł, Komentarz do art. 664 Kodeksu cywilnego, (w:) A. Kidyba (red.) Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania – część szczególna, LEX 2010).

Wymaga wskazania, że skutki prawne określone w art. 664 § 1 i 2 k.c. powstaną, w razie wystąpienia przesłanek w nich zawartych tylko wtedy, jeśli najemca złoży wynajmującemu odpowiednie oświadczenie, z którego wynika skorzystanie z uprawnień przyznanych tymi przepisami (por. wyrok SN z 12.06.2013r., sygn akt II CSK 610/12, LEX nr 1375149).

Ponadto art. 664 § 3 k.c. wskazuje, iż uprawnienia wskazane w art. 664 § 2 k.c. nie przysługują najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział on o wadach (por. W. Czachórski, Zobowiązania, 2007, s. 479; wyrok SN z 10.08.2006r., sygn. akt V CSK 155/06, LEX nr 1102562).

Celem wyjaśnienia spornych okoliczności, Sąd dopuścił dowód z zeznań świadków A. S., R. G., B. L. (1), T. P. i L. R..

Świadek A. S. jest pracownikiem pozwanej. Potwierdził fakt wystąpienia zalań latem 2012 roku oraz latem 2013 roku. Wskazał, że dach był nieszczelny, przeciekał w czasie opadów, od A. J. dowiedział się, że informował on o tym powoda. W wyniku zalania doszło do uszkodzenia towaru pozwanej (k. 85-86).

Świadek R. G. także jest pracownikiem pozwanej, on również potwierdził fakt zalania lokalu w czerwcu 2013 roku, kiedy został zniszczony towar. Wskazał, że przychodził ktoś i sprawdzał przeciek, przyjeżdżał ubezpieczyciel i spisywał szkodę. Wcześniej było zalanie, ale świadka przy tym nie było, u pozwanej pracuje od marca 2013 roku (k. 86).

Świadek B. L. (2) jest pracownikiem powoda. Zeznał, iż nie pracował w okresie czerwiec – sierpień, gdyż był wówczas na urlopie, a o znacznym zalaniu pomieszczeń najmowanych przez pozwaną spółkę dowiedział się we wrześniu ze słyszenia, nikt się z nim wcześniej nie skontaktował. Wskazał, że był remont dachu w części zajmowanej przez pozwanego wiosną 2013 roku wykonany przez firmę zewnętrzną, nie było dużych zalań, lecz występowały przecieki. Odnosząc się do pisma z karty 81 potwierdził, że tam znajduje się jego podpis, wskazał, że takie warunki najmu były uzgodnione z powodem (k. 86-87).

Świadek L. R. wykonywał remont dachu przedmiotowego budynku, prace polegały na pokryciu papą termozgrzewalną 700m² powierzchni dachu, także nad lokalem pozwanej, trwały od 09.05 do 12.06.2012 roku. W czerwcu dwa razy doszczelniał dach nad hurtownią pozwanej po obróbkach blacharskich. W 2013 roku był robiony fragment dachu nad hurtownią spożywczą, wtedy nie było prac nad lokalem pozwanej. Po pracach w czerwcu 2012 roku nie mieli zgłoszeń o większych przeciekach przez dłuższy czas, aż do dużego zalania. Wtedy świadek przyjechał na miejsce, stwierdził, że zalanie nastąpiło przy rurze spustowej, dach był suchy, rury spustowe nie odprowadzały wody opadowej. Świadek nie wykonywał naprawy rur spustowych. Po wykonaniu prac w czerwcu 2012 roku nie otrzymywał zgłoszeń z hurtowni kwiatów o przeciekach aż do dużego zalania (k. 121).

Świadek T. P. jest właścicielem pojazdów, które zgodnie z twierdzeniami pozwanego zastawiały wejście do lokalu pozwanej. Świadek ten zeznał, iż nie zna on stron, świadczy usługi firmie (...), która również zajmuje lokal w tym budynku. Wskazał, że w samochodach za szybą znajdowały się kartki z numerem telefonu kierowcy celem kontaktu, by można było przestawić pojazd w inne miejsce w sytuacji, gdyby zastawiał wejście do lokalu (k. 111, znacz. czas. 00:15:35).

Sąd w całości dał wiarę zeznaniom świadków A. S. i R. G. co do tego, iż podczas opadów deszczu doszło dwukrotnie do znacznego zalania pomieszczeń najmowanych przez pozwanego i zniszczenia części asortymentu pozwanego. Zeznania złożone przez tych świadków są one spójne i logiczne, znajdują potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym. Co do tego, iż w dniu 02.06.2013 roku doszło do zalania pomieszczenia najmowanego przez pozwanego zeznania ww. świadków korelują z treścią dokumentacji fotograficznej i dokumentów zgromadzonych w aktach szkody (akta szkody na płycie CD - k.107). Świadczy ci byli obecni przy usuwaniu szkód, widzieli naocznie zakres zniszczeń i stopień zalania pomieszczeń. Z zeznaniami tymi korelują zeznania świadka B. L. (3) o tyle, że ten świadek potwierdził, że słyszał o zalaniu pomieszczeń najmowanych przez pozwanego oraz że ta okoliczność była przyczyną wypowiedzenia umowy najmu, choć świadek ten zaprzeczał by ktokolwiek kontaktował się z nim w kwestii zalania. Sąd dał wiarę zeznaniom świadka B. L. (3) w części, w której zeznał, iż naprawa dachu była zlecona firmie zewnętrznej, gdyż w tym zakresie zeznania korespondują z treścią złożonej do akt faktury z dnia 21.01.2013 r. za naprawę dachu (k. 68) oraz z zeznaniami świadka L. R., których wiarygodność nie budziła zastrzeżeń Sądu.

Zeznania świadka T. P. oraz zeznania świadków A. S. i R. G. w części dotyczącej okoliczności zastawienia drzwi wejściowych do lokalu pozwanej przez samochody pozostawały bez wpływu na treść rozstrzygnięcia, gdyż

ewentualne zastawienie drzwi przez samochody należące do T. P. miało miejsce po złożeniu oświadczenia o wypowiedzeniu umowy w trybie art. 664 § 2 k.c., ponadto ta okoliczność nie wpłynęła na decyzję pozwaną o wypowiedzeniu najmu, a jedynie okoliczność zalewania pomieszczeń z uwagi na nieszczelność pokrycia dachowego i niesprawność odpływów rynnowych. Ponadto z zeznań świadka T. P. wynika, iż w sytuacji, gdyby pojazdy faktycznie tarasowały dostęp do drzwi wejściowych, istniała możliwość telefonicznego kontaktu z kierowcą i przestawienia pojazdów. W konsekwencji twierdzenia pozwanego, jakoby doszło do celowego zastawienia drzwi przez powoda są bezzasadne.

Bez znaczenia w sprawie pozostawały zeznania świadka B. L. (1) w części dotyczącej ustaleń stron odnośnie ponoszenia nakładów na przedmiotowy lokal, albowiem również ta okoliczność nie ma znaczenia w przedmiotowej sprawie. Pozwany powoływał się na oświadczenie o potrąceniu dokonane pismem z dnia 08 sierpnia 2013 roku, w którym przedstawił do potrącenia swoją wierzytelność w łącznej kwocie 16.798,07 złotych z tytułu odszkodowania za zniszczony towar i z tytułu rozliczenia nakładów na lokal z wierzytelnością przysługującą powodowi, a wynikającą z faktur VAT o numerach (...) (k. 49- 50). Okoliczność ewentualnego umorzenia wzajemnych wierzytelności wymienionych w ww. piśmie wskutek potrącenia nie ma znaczenia w niniejszej sprawie, gdyż potrącenie to nie dotyczy wierzytelności powoda dochodzonej w tej sprawie, a wynikającej z faktury VAT numer (...) obejmującej czynsz za sierpień 2013 roku. Pozwana spółka nie zgłosiła zarzutu potrącenia wierzytelności dochodzonej pozwem w niniejszej sprawie. W takim stanie rzeczy bez znaczenia pozostają okoliczności związane z wzajemnymi ustaleniami stron odnośnie kwestii rozliczenia nakładów poniesionych na lokal, czy też wysokości doznanej przez pozwanego szkody wskutek zalania pomieszczeń.

Analiza materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie potwierdziła, że lokal wynajmowany pozwaną posiadał wady fizyczne, które doprowadziły do jego dwukrotnego, znaczącego zalania w dniach 04.07.2012 roku oraz 02.06.2013 roku. Okoliczność wystąpienia obu zdarzeń została w sposób należyty wykazana, ponadto powód przesłuchany w charakterze strony przyznał, że doszło do zalania w tych dniach (zeznania powoda k. 123, zeznania przedstawiciela pozwaną k. 123-124). Powód podnosił okoliczność wykonania prac mających na celu uszczelnienie pokrycia dachowego, niemniej jednak w ocenie Sądu wady fizyczne rzeczy najętej nie zostały skutecznie usunięte, skoro doszło do kolejnego znacznego zalania w dniu 02.06.2013 roku. Wprawdzie powód wskazywał, że po pierwszym zalaniu w dniu 04.07.2012 roku zlecił zewnętrznej firmie wykonanie naprawy dachu, jednak zeznający w charakterze świadka L. R., który wykonywał przedmiotowe prace, stwierdził, iż miało to miejsce w czerwcu 2012 roku (k. 121), czyli przed pierwszym dużym zalaniem lokalu pozwaną. Po wykonaniu wymiany poszycia dachowego w czerwcu 2012 roku świadek R. jeszcze dwukrotnie wykonywał prace na dachu budynku powoda nad lokalem pozwaną, uszczelniał elementy dachu z własnej inicjatywy. W 2013 roku miały miejsce roboty nad hurtownią spożywczą, nie zaś nad lokalem pozwaną. Z zeznań świadka L. R. wynika przy tym, że rury spustowe nie były przez niego naprawiane, a świadek tam stwierdził przeciek zeznając, iż przeciek nie nastąpił z dachu, tylko z rury spustowej.

W ocenie Sądu, taka wada stanowi wadę lokalu uniemożliwiającą prawidłowe korzystanie z niego z uwagi na przewidziane w umowie używanie rzeczy. W umowie uzgodniono, iż najęte pomieszczenia będą wykorzystywane na prowadzenie przez najemcę zarejestrowanej działalności gospodarczej. Wynajęte pomieszczenie było używane do przechowywania towaru podatnego na zniszczenia w kontakcie z wodą – zarówno przedstawiciel pozwaną A. J., jak i świadkowie A. S. i R. G. wskazywali, iż w wyniku kontaktu z wodą sztuczne kwiaty, figurki i ozdoby uległy odbarwieniu, zniszczeniu, towar nie nadawał się do odsprzedaży. Niewątpliwym jest, iż przechowywanie takiego towaru w lokalu najmowanym celem magazynowania asortymentu, który to lokal jest zalewany w wyniku intensywnych opadów deszczu, jest sprzeczne z celem wynajęcia takiego lokalu. Niezbędną bowiem cechą lokalu, w którym przechowuje się towar przeznaczony do sprzedaży, jest to, że nie będzie on zalewany w czasie opadów. Mając na uwadze cel, w jakim lokal został najęty Sąd uznał, że taka wada lokalu uniemożliwia bezpieczne przechowywanie mienia. Postępowanie dowodowe nie wykazało, by pozwana wiedziała o tych wadach w chwili zawierania umowy najmu w dniu 16.11.2011 roku. Przedstawiciel pozwaną – A. J. zeznał, iż w dacie zawierania umowy najmu pozwana spółka nie otrzymała informacji, że dochodzi do przecieków w przedmiotowym lokalu (k. 123-124), natomiast powód nie wykazał okoliczności przeciwnych takim twierdzeniom.

Nawet zakładając, że opisane powyżej wady nie istniały w chwili wydania pomieszczeń, lecz powstały później, to należy stwierdzić, iż powód jako wynajmujący, mimo otrzymanego zawiadomienia, nie usunął tychże wad w czasie odpowiednim, skoro po pierwszym dużym zalaniu z dnia 04.07.2012 roku doszło do kolejnego znacznego zalania pomieszczeń w dniu 02.06.2013 roku. Pozwany wykazał, iż powód został zawiadomiony o zalaniu pomieszczeń, do którego to zalania doszło w dniu 04.07.2012 r. Powód osobiście podpisał oświadczenie o zapoznaniu się w dniu 05.07.2012 r. ze szkodami powstałymi u pozwanego wskutek zalania pomieszczenia (k. 42).

Powód bronił się tym, iż do zalania doszło wskutek nawalnego deszczu i że wówczas rury spustowe nie odprowadzają wody, gdyż rzeka B., do której rury uchodzą, nie jest w stanie przyjąć takiej ilości wody w sytuacji wystąpienia silnych opadów. Powód zeznał, iż przy intensywnych opadach deszczu rzeka B. występuje z brzegów i nie jest w stanie przyjąć wody spływającej z dachu budynku, w którym położony był przedmiotowy lokal. W takiej sytuacji woda stoi na dachu i spływa wszelkimi możliwymi pęknięciami (zeznania powoda k. 123). Na okoliczność, iż w dniu 02.06.2013 roku w godzinach popołudniowych w B. w rejonie ulicy (...) wystąpiły bardzo intensywne opady deszczu powód zgłosił dowód z pisma Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej (k. 104). W ocenie Sądu taka obrona była nieskuteczna, gdyż odpowiedzialność wynajmującego z tytułu rękojmi za wady przedmiotu najmu jest niezależna od jego winy (odpowiedzialność obiektywna) - jej wyłączenie następuje wyłącznie w sytuacji, kiedy najemca odpowiada za powstanie przyczyny, w wyniku której powstała szkoda, a także, gdy najemca wiedział o istnieniu wad w chwili zawarcia umowy. Na marginesie należy wskazać, że jeśli wada jest nieusuwalna, najemca tym bardziej może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, co wynika z art. 664 § 2 in fine k.c.

Dowód z nagrań audio zapisanych na płycie CD (k. 96) przeprowadzony na rozprawie w dniu 28.02.2014 roku Sąd uznał za pozostający bez wpływu na treść rozstrzygnięcia, gdyż w przypadku opuszczenia najmowanych pomieszczeń najemca ma obowiązek wydać lokal wynajmującemu, ponadto odpowiedzialność za wady najmowanej rzeczy jest odpowiedzialnością obiektywną, zaś powód ostatecznie nie kwestionował, że doszło do znacznego dwukrotnego zalania pomieszczenia najmowanego przez pozwaną spółkę.

Reasumując, w ocenie Sądu pozwana spółka była uprawniona do skorzystania z możliwości wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia zgodnie z art. 664 § 2 k.c. Należy w tym miejscu wskazać, iż nie uwzględniono zarzutu powoda w przedmiocie braku zawiadomienia o wystąpieniu zalania z dnia 02.06.2013 roku. Do powstania bowiem odpowiedzialności przewidzianej w art. 664 § 2 k.p.c. nie jest wymagane zawiadomienie wynajmującego, na co wskazywano we wcześniejszych rozważaniach. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy powód otrzymał w dniu 18.07.2013 roku (k. 46), ze skutkiem na dzień wskazany w oświadczeniu, tj. 31.07.2013 roku. Wobec faktu, iż umowa stron została rozwiązana z końcem miesiąca lipca 2013 roku, powodowi nie należy się czynsz za miesiąc sierpień 2013 roku.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł na podstawie art. 664 § 2 k.c., jak w sentencji.

O kosztach postępowania orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 §1 i 3 k.p.c. obciążając powoda obowiązkiem zwrotu pozwanej poniesionych przez nią kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 600 złotych określonych zgodnie z § 6 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1348 ze zm.) do których doliczyć należało kwotę 17 zł (k. 38) z tytułu poniesionej przez pozwaną opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego stosownie do treści części IV załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. nr 225, poz.1635 ze zm.).