

Sygn. akt: X C 1209/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 maja 2022 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu X Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca: SSR Katarzyna Malinowska

Protokolant: sekretarz sądowy Magdalena Skinder

po rozpoznaniu w dniu 18 maja 2022 r. w Toruniu

sprawy z powództwa A. M.

P. O.

przeciwko E. G.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 3617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Katarzyna Malinowska

Uzasadnienie faktyczne

A. M. i P. O. – wspólnicy spółki cywilnej Lakiernia (...) s.c. – wnieśli pozew o solidarną zapłatę na ich rzecz kwoty 30.614,42 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 5 maja 2021 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu wg norm przepisanych, przeciwko pozwanej E. G..

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że dochodzona kwota stanowi szkodę za którą pełną odpowiedzialność ponosi wynajmująca pozwana E. G., a którą to powodowie ponieśli w wyniku konieczności niezwłocznego opuszczenia wynajmowanej nieruchomości, pilnego poszukiwania nowego miejsca dla realizowanej w tym czasie nieustannie działalności gospodarczej, przystosowania nowego miejsca w trybie natychmiastowym do profilu działalności, przewiezienia i zainstalowania w nowym miejscu specjalistycznego sprzętu wykorzystywanego do wykonywania świadczonych przez powodów usług.

W odpowiedzi na pozew E. G. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie solidarnie od powodów na jej rzecz kosztów procesu wg norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu ww. pisma pozwana wskazała, że należy uznać za chybione twierdzenia powodów o istnieniu podstaw do wypowiedzenia przez nich umowy najmu na podstawie art. 664 § 2 k.c. z uwagi na podnoszony przez powodów fakt, jakoby podstawowy cel umowy nie mógł zostać zrealizowany. Pozwana zaprzeczyła również, aby w niewłaściwy sposób wykonywała zobowiązania z zawartej z powodami umowy najmu, w szczególności, aby wydała powodom

przedmiot najmu, który to w momencie wydania był w stanie niepozwalającym na prowadzenie w nim działalności wskazanej w umowie najmu. Wobec powyższego E. G. podniosła, że nie może być mowy o uaktualnieniu się po jej stronie odpowiedzialności odszkodowawczej.

Ustosunkowując się do twierdzeń pozwanej zawartych w odpowiedzi na pozew, powodowie podtrzymali żądanie pozwu. Podkreślili, że od początku pozwana zapewniała ich, że brak jest przeszkód prawnych i fizycznych w prowadzeniu określonej w umowie najmu działalności, jednocześnie wiedząc jakiego rodzaju działalność powodowie prowadzą. Konkluzją pisma było wskazanie, że pozwana w niewłaściwy sposób wykonywała zobowiązania wynikające z łączącej strony umowy najmu.

Sąd ustalił, co następuje:

A. M. i P. O., w ramach prowadzonej działalności gospodarczej w formie cywilnej – Lakierni (...), w dniu 7 stycznia 2020 roku zawarli z E. G. umowę najmu pomieszczenia użytkowego w nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) wraz z placem manewrowo-parkingowym usytuowanym przed oraz za budynkiem magazynowym. Zamiarem najemców było prowadzenie w przedmiotowej nieruchomości działalności o funkcji usługowej. W umowie przewidziano możliwość rozwiązania ze skutkiem natychmiastowym, w sytuacji gdy Wynajmujący lub Najemca nie przestrzega swoich obowiązków wynikających z umowy najmu. Umowa została zawarta na czas określony od dnia 7 stycznia 2020 roku do dnia 12 listopada 2022 roku.

Bezsporne oraz dowód: - umowa najmu (k. 19-22); - wydruki z (...) (k. 23-24).

Podczas czynności wydania przedmiotowej nieruchomości P. O. nie wskazywał na wady fizyczne nieruchomości uniemożliwiające korzystanie z niej, w szczególności związane ze szczelnością dachu. Wątpliwości u powodów wzbudziła jedynie wysokość magazynu. Powodowie bardzo dokładnie zapoznali się z nieruchomością, a same oględziny odbyły się w obecności dostawcy linii technologicznej. Wynajęty budynek został zmodyfikowany zgodnie z potrzebami najemców.

Dowód: - protokół zdawczo-odbiorczy (k. 93), - zeznania świadka B. C. (k. 178v-179).

W dniu 15 lipca 2020 roku przeprowadzona została przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w T. (dalej jako: (...)) kontrola interwencyjna budynku przy ul. (...). Kontrola była przeprowadzona bez zawiadomienia. Podczas kontroli nie okazano protokołu dotyczącego zmiany sposobu użytkowania ww. budynku. Następnie w dniu 25 sierpnia 2020 roku, w obecności powodów i pozwanej, dokonano oględzin w sprawie sposobu użytkowania obiektu budowlanego. Podczas badania dokumentów stwierdzono, że przeznaczeniem budynku jest działalność magazynowa, a aktualnie prowadzona jest tam działalność polegająca na malowaniu proszkowym. E. G. nie przedstawiła pierwotnego pozwolenia na użytkowanie budynku hali, twierdząc, że dokumentacja zaginęła. Pozwana przedstawiła jedynie decyzję o pozwoleniu na użytkowanie rozbudowanej części (części biurowej) przedmiotowej nieruchomości z dnia 17 października 2015 roku. Inspektor (...) podczas kontroli w dniu 25 sierpnia 2020 roku przedstawił powodom procedurę, która najprawdopodobniej będzie prowadzona. R. W. wskazał, że jeżeli nie uda się ustalić innego sposobu użytkowania niż magazynowy, to kolejnym etapem będzie wszczęcie postępowania o samowolną zmianę sposobu użytkowania, w następstwie czego zostanie wstrzymane użytkowanie nieruchomości w celach usługowych.

Dowód: protokół kontroli z 15.07.2020 r., protokół oględzin obiektu budowlanego z dnia 25.08.2020 r., decyzja administracyjna z 17.10.2015 r. (akta PIBN 425.7.2021); - zeznania R. W. (k. 201-201v).

Zgodnie z planem miejscowym, działka na której znajduje się wynajmowana nieruchomość położona jest w granicach jednostki planistycznej oznaczonej symbol 43.13- (...), dla której ustalono przeznaczenie podstawowe: „zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna” oraz przeznaczenie dopuszczalne: „usług (z wyłączeniem usług kolidujących z funkcją mieszkaniową), usług istniejące, obiekty małej architektury, zieleń urządzone, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna”.

Dowód: - uchwała nr 109/11 Rady Miasta T. z dnia 12 maja 2011 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami: (...), Olimpijską, S. L. oraz linią kolejową (k. 67-85).

W okresie wynajmowania przez powodów nieruchomości przy ul. (...) nie stwierdzono występowania elementów zagrożenia życia ludzkiego. Ponadto pozwana wykonała w wyznaczonym terminie (do 30 kwietnia 2021 roku) obowiązek zmodernizowania budynku poprzez ocieplenie sufitu budynku hali produkcyjno-magazynowej nałożony na nią decyzją administracyjną.

Dowód: - decyzja administracyjna z dnia 25 stycznia 2021 roku (k. 86-86v); - protokoły ustaleń z czynności kontrolno-rozpoznawczych (k. 84-85, 87-88); - zeznania R. W. (k. 201-201v).

W dniu 16 marca 2021 roku powodowie złożyli oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu.

Bezsporne oraz dowód: - oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu wraz z potwierdzeniem doręczenia (k. 26-28).

Tego samego dnia zostało wszczęte przez (...) postępowanie administracyjne w sprawie samowolnej zmiany sposobu użytkowania budynku biurowo-magazynowego usytuowanego na terenie nieruchomości przy ul. (...) w T. w wyniku skargi sąsiadów na uciążliwości generowane przez prowadzoną w ww. budynku działalność gospodarczą. W dniu 22 kwietnia 2021 roku przedstawiciele (...) przeprowadzili kontrolę podczas której stwierdzono, że przedmiotowy obiekt nie jest użytkowany, czego skutkiem było umorzenie postępowania jako bezprzedmiotowego.

Dowód: - zawiadomienie o wszczęciu postępowania, protokół oględzin obiektu budowlanego z 22.04.2021 r., decyzja o umorzeniu postępowania (akta PIBN 425.7.2021).

Po wypowiedzeniu umowy najmu powodowie przenieśli swoją działalność gospodarczą w inne miejsce.

Dowód: - zeznania A. M. (k. 202-202v); - faktury za usługę demontażu i serwisowo-montażowe lakierni proszkowej oraz zakup materiałów elektrycznych (k. 35-37).

Uzasadnienie prawne

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o okoliczności bezsporne oraz na podstawie dokumentów dołączonych do akt sprawy i zeznań świadków. Dokumenty załączone do akt nie zostały przez żadną ze stron zakwestionowane pod względem autentyczności i prawdziwości, a Sąd dał im wiarę.

Bezsporne w niniejsze sprawie było to, że A. M. i P. O., w ramach prowadzonej działalności gospodarczej w formie cywilnej – Lakierni (...), zawarli z E. G. umowę najmu na czas określony od dnia 7 stycznia 2020 roku do dnia 12 listopada 2022 roku. Niewątpliwie zamiarem najemców było prowadzenie w przedmiotowej nieruchomości działalności o funkcji usługowej. Nie budzi również wątpliwości, że w dniu 16 marca 2021 roku powodowie wypowiedzieli umowę najmu i przenieśli swoją działalność gospodarczą w inne miejsce.

Spór w niniejszej sprawie sprowadzał się zasadniczo do dwóch kwestii:

- 1) czy to z winy pozwanej powodowie nie mogli prowadzić działalności w dotychczasowym miejscu;
- 2) czy w ustalonym stanie faktycznym powodom przysługiwało odszkodowanie w ramach odpowiedzialności kontraktowej (art. 471 k.c.) za szkodę którą ponieśli w wyniku przeniesienia linii technologicznej do malowania proszkowego.

W ocenie Sądu zasadne było oddalenie powództwa w całości. Strona powodowa nie wykazała, aby nie można było w dalszym ciągu prowadzić działalności w wynajmowanym terenie i aby była to wina pozwanej, a także roszczenie odszkodowawcze w zgłoszonym wymiarze.

Na wstępie należy podkreślić, że wynajmujący odpowiada z tytułu rękojmi za wady rzeczy najętej gdy rzecz ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku albo uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy. Takie określenie wad w art. 664 § 1 i 2 k.c. pozwala przyjąć, że zostały uwzględnione wady fizyczne przedmiotu najmu, a także wady prawne. W zakresie wad, które uniemożliwiają najemcy używanie rzeczy, art. 664 § 2 k.c. wskazuje na wady dające się usunąć i wady nieusuwalne, różnicując ich konsekwencje prawne. W razie wad rzeczy najętej, które uniemożliwiają jej używanie, istniejących w chwili wydania rzeczy najemcy (mogą ujawnić się później), a także powstałych po jej wydaniu, najemcy przysługuje uprawnienie do wypowiedzenia najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia. Jeżeli wada taka daje się usunąć, wypowiedzenie może nastąpić, gdy najemca zawiadomił o niej wynajmującego, a ten w odpowiednim czasie wady nie usunął.

Powodowie nie udowodnili, że pozwana przystępując do zawarcia z nimi umowy najmu, zataiła informacje o złym stanie technicznym budynku. W pierwszej kolejności należy przypomnieć, że podczas czynności wydania nieruchomości przy ul. (...) P. O. nie wskazywał na wady fizyczne nieruchomości uniemożliwiające korzystanie z niej, w szczególności związane ze szczelnością dachu. Wątpliwości u powodów wzbudziła jedynie wysokość magazynu. Nie bez znaczenia jest fakt, że powód dokładnie zapoznał się z przedmiotową nieruchomością, a oględzin nie odbył sam, tylko w obecności dostawcy linii technologicznej.

Zebrany materiał dowodowy nie potwierdził również że stan wynajmowanego budynku zagrażał bezpośrednio życiu i zdrowiu ludzkiemu z uwagi na styropianowe pokrycie stropu oraz przeciekający bezpośrednio na przewody instalacji elektrycznej dach. Powyższemu przeczą zeznania R. W., jak i nie wynika to z ustaleń z czynności kontrolno-rozpoznawczych Straży Pożarnej. Ponadto wbrew twierdzeniom powodów pozwana wykonała w wyznaczonym terminie obowiązek zmodernizowania budynku poprzez ocieplenie sufitu budynku hali produkcyjno-magazynowej.

Pozwana także nie ukryła faktu, że w sierpniu 2020 roku (...) wszczął oficjalne postępowanie administracyjne w przedmiocie zakazu użytkowania wynajmowanej przez powodów nieruchomości, gdyż wszczęcie takiego postępowania nie miało miejsca (!). Dopiero w dniu 16 marca 2021 roku, a więc kilka miesięcy później - w dniu wypowiedzenia przez powodów umowy najmu - zostało wszczęte przez (...) postępowanie administracyjne w sprawie samowolnej zmiany sposobu użytkowania budynku biurowo-magazynowego usytuowanego na terenie nieruchomości przy ul. (...) w T.. Powyższe wynikało z faktu, że dla wynajmowanej nieruchomości nie udało się ustalić innego sposobu użytkowania niż magazynowy. Pozwana twierdziła, że możliwa jest w przedmiotowej nieruchomości działalność usługowa, co miało wynikać z pierwotnego pozwolenia na użytkowanie budynku hali, której to jednak dokumentacji nie udało się uzyskać oraz z obowiązującego planu miejscowego. Jednak o tym, że takie postępowanie może zostać wszczęte, a w efekcie może nastąpić wstrzymanie użytkowania nieruchomości w celach usługowych, powodowie byli poinformowani. Oględziny w dniu 25 sierpnia 2020 roku odbyły się w obecności powodów i pozwanej, a inspektor (...) przedstawił powodom procedurę, która najprawdopodobniej będzie przeprowadzona.

Z powyższych względów, jak i z faktu wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas określony, za poniesione koszty w związku z przeniesieniem działalności gospodarczej w innej miejscowości powodom nie przysługiwało odszkodowanie w ramach odpowiedzialności kontraktowej.

Roszczenie polega na możliwości domagania się od określonej osoby odpowiedniego zachowania się, a więc konkretnego działania, bądź zaniechania. Jednym z roszczeń jest roszczenie odszkodowawcze. Jednak nie każde naruszenie prawa podmiotowego stwarza obowiązek wypłacenia odszkodowania. Obowiązek ten powstaje tylko wówczas, gdy została wyrządzona szkoda, za którą ktoś według zasad prawa cywilnego ponosi odpowiedzialność. Szkoda musi wynikać ze zdarzenia, z którym ustawa łączy obowiązek jej naprawienia.

W niniejszej sprawie umowa najmu została zawarta na czas określony od dnia 7 stycznia 2020 roku do dnia 12 listopada 2022 roku. W sytuacji jej nieprzedłużenia powodowie – przy założeniu że dalej prowadziliby działalność gospodarczą – ponieśliby koszty związane z koniecznością opuszczenia wynajmowanej nieruchomości, a więc koszty poszukiwania nowego miejsca dla realizowanej działalności gospodarczej, koszty przystosowania nowego miejsca do profilu działalności, koszty zainstalowania w nowym miejscu sprzętu wykorzystywanego do wykonywania świadczonych przez powodów usług. Podkreślić należy, że właśnie wyłącznie zwrotu kosztów zdemontowania i zamontowania linii do malowania proszkowego domagali się powodowie. Nie ulega wątpliwości, że konieczność poniesienia dochodzonych kosztów pojawiłaby się zarówno w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy najmu, jak również podczas wypełnienia wszystkich jej warunków i jej zakończenia w dniu 12 listopada 2022 roku. W okolicznościach faktycznych rozpatrywanej sprawy za szkodę i możliwość dochodzenia jej na podstawie art. 471 k.c. można byłoby ewentualnie potraktować nieadekwatne koszty, tj. takie które powodowie ponieśli w związku z natychmiastowym opuszczeniem nieruchomości przy ul. (...), a które nie obciążąłyby ich w przypadku zakończenia umowy zgodnie z zastrzeżonymi w niej terminami. art. 471 k.c., w związku z tym roszczenie okazało się niezasadne.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. – w myśl zasady odpowiedzialności stron za wynik procesu – obciążając nimi solidarnie w całości przegrywających powodów. Na łączną kwotę 3617 zł złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika – 3600 zł (§ 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł (art. 1 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej).