

sygn. akt I C 521/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2022 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Dutkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2022 r. w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. z siedzibą w B.

przeciwko **Wyższej Szkole (...) z siedzibą w B.**

o zapłatę

I zasądza od pozwanej Wyższej Szkoły (...) z siedzibą w B. na rzecz powoda (...) sp. z o.o. z siedzibą w B. kwotę 49 496,05 zł (czterdzieści dziewięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt sześć złotych 05/100) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 3 marca 2017r. do dnia zapłaty;

II oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 3 856,29 zł (trzy tysiące osiemset pięćdziesiąt sześć złotych 29/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV nakazuje pozwanej, aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Bydgoszczy kwotę 2 299,49 zł (dwa tysiące dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć złotych 49/100) tytułem części brakujących kosztów sądowych;

V nakazuje ściągnąć z roszczenia zasądzzonego na rzecz powoda w punkcie I sentencji wyroku na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Bydgoszczy kwotę 4 359,95 zł (cztery tysiące trzysta pięćdziesiąt dziewięć złotych 95/100) tytułem części brakujących kosztów sądowych.

SSO Agnieszka Dutkiewicz

Sygn. akt I C 521/17

UZASADNIENIE

Powód (...) sp. z o.o. z siedzibą w B. wniósł o rozpoznanie sprawy w postępowaniu upominawczym i zasądzenie od pozwanej Wyższej Szkoły (...) w B. na rzecz powoda kwoty 113 797,37 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 marca 2017r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów niniejszego postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości dwukrotności wynagrodzenia minimalnego oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu powód wskazał, że w dniu 15 kwietnia 2004r. w B. powód zawarł z pozwaną umowę dzierżawy lokalu użytkowego, której przedmiotem była dzierżawa nieruchomości zabudowanej budynkiem o powierzchni użytkowej 215,92 m² wraz z terenem o powierzchni 0,0672 ha (działka nr (...)), położonej w B. przy ul (...), objętej księgą wieczystą KW (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych. Powołana umowa

została zawarta na czas określony do dnia 30 czerwca 2009r. W umowie tej pozwana zobowiązała się do wykonania szeregu prac remontowo – budowlanych. Nakłady, do których poniesienia pozwana była zobowiązana w związku z koniecznością wykonania tych prac, miały zostać rozliczone w czynszu, przysługującym powodowi w związku z wydzierżawieniem budynku, o którym mowa powyżej. W umowie strony ustaliły czynsz w wysokości 5000 zł, od którego co miesiąc odliczane były koszty renowacji i wykonania prac remontowo – adaptacyjnych, do których wykonania zobowiązana była pozwana. Wysokość zryczałtowanych kosztów oznaczono na kwotę 4 500 zł netto miesięcznie. Łączna wartość kosztów renowacji i wykonania prac określonych umową ustalono na kwotę 270 000 zł, która to kwota odliczona została od należnego powodowi czynszu w całości. Według umowy zawartej między stronami, pozwana zobowiązała się do:

1. wykonania elewacji wraz z ociepleniem oraz sztukateriami,
2. wykonania instalacji wodno-kanalizacyjnej na wszystkich poziomach budynku,
3. całkowitego wykonania sieci CO, zakupu i podłączenia kaloryferów,
4. wykonania toalet i łazienek na wszystkich poziomach wraz z instalacją armatury,
5. uzupełnienia instalacji elektrycznej,
6. wykonania posadzki i pełnej stolarki drzwiowej, położenia podłogi w postaci paneli, postawienia ścianek działowych, naprawy i konserwacji schodów wraz z balustradą na parterze,
7. cyklinowania, uzupełnienia i odnowienia podłóg, odrestaurowania stolarki drzwiowej, postawienia ścianek działowych niezbędnych nowych drzwi na pierwszym piętrze,
8. wykonania podłogi panelowej, ścianki działowej i umieszczenia niezbędnych drzwi oraz okien na poddaszu,
9. wykonania kotłowni, kuchni, dwóch pomieszczeń, położenia podłogi w postaci płytki gresowej w piwnicy,
10. wykonania prac remontowych, w tym prac ogrodzeniowych, niezbędnych do pełnego wykorzystania lokalu według dokumentacji remontowej nieruchomości.

Realizacja ww. prac winna była nastąpić w dwóch etapach, pierwszy do dnia 31 sierpnia 2004 roku, natomiast drugi do dnia 31 grudnia 2005 roku. Prace te nie tylko nie zostały wykonane w zakresie, w jakim do ich wykonania zobowiązała się pozwana, ale też w przeważającej większości wykonane zostały nieprawidłowo, niezgodnie z dokumentacją projektową zatwierdzoną przez miejskiego konserwatora zabytków, jak również sprzecznie ze sztuką budowlaną i obowiązującymi normami technicznymi.

Następnie w dniu 1 lipca 2009 roku strony zawarły kolejną umowę najmu na czas określony do dnia 30 czerwca 2014 roku oraz w dniu 1 lipca 2014 roku - na czas określony do dnia 30 czerwca 2019 roku. Ostatnia z umów wypowiedziana została przez pozwaną w dniu 25 lutego 2016 roku, ze skutkiem na dzień 29 maja 2016 roku. Powód podkreślił, że w okresie od dnia 15 kwietnia 2004 roku do dnia 10 czerwca 2016 roku nieruchomość nie była faktycznie wydana ani przekazana powodowi, a pozwana korzystała z nieruchomości nieprzerwanie od dnia zawarcia umowy do czerwca 2016r.

W opisanym powyżej stanie faktycznym zdaniem powoda brak jest podstaw do uznania, że zawarcie kolejnych umów wiązało się ze zwrotem nieruchomości i budynku powodowi, a następnie ponownym przekazaniem pozwanej. Kolejno zawierane umowy w rzeczywistości przedłużały pierwotnie uzgodniony między stronami czas trwania umowy najmu i nie były poprzedzone faktycznym przekazaniem budynku i nieruchomości we władanie powoda, zatem nie spełniały wymogów świadczących o wydaniu rzeczy.

Powód podniósł, że w dniu 10 czerwca 2016 roku, strony stały się celem protokolarnego przekazania powodowi nieruchomości. Z przeprowadzonych czynności sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy. W protokole tym pozwana

zobowiązała się do wykonania ogrodzenia wokół działki z trzema bramkami zgodnie z dokumentacją remontową (takie zobowiązanie wynikało również z pkt 10 Załącznika nr 1 do umowy dzierżawy z dnia 15 kwietnia 2004 roku), wymiany uszkodzonej szyby w drzwiach balkonowych, wymiany rynien na miedziane, jak również do przekazania dokumentacji dotyczącej nieruchomości, w tym w szczególności dokumentacji dotyczącej wykonanych przez pozwaną prac. Dodatkowo strony zastrzegły, iż szczegółowa ocena stanu technicznego budynku zostanie dokonana w terminie późniejszym, z uwagi na konieczność przeprowadzenia dokładnych oględzin budynku, w tym podjęcia czynności sprawdzających jakość i sposób przeprowadzonych w budynku prac remontowych i adaptacyjnych, których podjęcie na dzień sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego nie było możliwe z przyczyn obiektywnych. Powód wskazał, że prace obejmujące wykonanie ogrodzenia wokół działki z trzema bramkami oraz wymianę rynien na miedziane nie zostały przez pozwaną wykonane.

W dniu 30 czerwca 2016 roku strony podpisały kolejny protokół zdawczo-odbiorczy, z którego wynika, że techniczny stan ww. budynku zostanie zweryfikowany w późniejszym czasie, tj. po dostarczeniu przez pozwaną dokumentacji budowanej i remontowej. Dokumentacja ta, pomimo skierowanego do pozwanej wezwania, do dnia dzisiejszego nie została powodowi wydana.

Powód wskazał, że po przekazaniu mu nieruchomości, okazało się, że budynek pozostawiony został przez pozwaną w stanie nie nadającym się do dalszej eksploracji bez uprzedniego wykonania dodatkowych prac budowlanych i remontowych, że stopień zużycia nieruchomości znacznie przekracza normalną, zgodną z przeznaczeniem budynku eksploatację, a nieruchomość została zniszczona, zaniedbana i doprowadzona do stanu, który nie mógł nadawać się do odbioru budynku, a nadto, że pozwana nie zrealizowała w budynku prac w zakresie i sposób uzgodniony między stronami w dacie nawiązania stosunku dzierżawy. Wobec zaobserwowanych przez przedstawicieli powoda zniszczeń i uszkodzeń nieruchomości powód zlecił rzeczoznawcy z zakresu budownictwa wykonanie oględzin nieruchomości oraz sporządzenie ekspertyzy technicznej. Nieruchomość wymagała wykonania robót remontowo-budowlanych.

Zdaniem powoda, pozwana nie wykonała szeregu prac, do których wykonania zobowiązała się w umowie z powodem, a nadto prace remontowe i adaptacyjne przez pozwaną, wbrew postanowieniom umownym i wynikającym z przepisów powszechnie obowiązującego prawa obowiązkom, wykonane zostały niezgodnie z zatwierdzonym przez miejskiego konserwatora zabytków projektem adaptacji budynku. Nieruchomość w ocenie powoda zwrócona została w stanie nie nadającym się do jej dalszego użytkowania bez uprzedniego przeprowadzenia prac remontowych i budowlanych.

W ocenie powoda pomimo powzięcia zobowiązania przez pozwaną, wymagane prace nie tylko nie zostały wykonane w uzgodnionym terminie, ale też nie zostały wykonane przez pozwaną w żadnej części. Mając na uwadze fakt, iż budynek był udostępniony do wykonania ww. prac, a nadto nie istniały żadne przeszkody uniemożliwiające ich wykonanie w terminie, znaczna zwłoka w realizacji powziętych zobowiązań oraz brak reakcji pozwanej na wezwania powoda, dały stronie powodowej podstawy do powzięcia wątpliwości, czy ww. prace zostaną w ogóle przez pozwaną wykonane. Co więcej, wobec manifestowanej przez pozwaną postawy, iż nie zamierza ona realizować koniecznych do bezusterkowego zdania budynku prac, powód zmuszony był do wykonania tych prac i poniesienia wydatków z tym związanych.

Powód w niniejszym pozwie żąda zasądzenia od pozwanej łączne kwoty 113 797,37 złotych. Kwota, o której mowa powyżej, stanowi łączną wartość kosztów poniesionych przez powoda w związku z koniecznością wykonania prac remontowo - budowlanych, polegających na poprawie części podpiwniczonej murów, na wykonaniu prawidłowej izolacji, usunięciu zagrzybień, pleśni i wilgoci oraz wykonaniu prac pomocniczych, oraz kosztów, które powód poniesie w związku z koniecznością wykonania ogrodzenia i wymiany rynien na miedziane, tj. realizacji prac, do których wykonania pozwana zobowiązała się w protokole zdawczo-odbiorczym z dnia 10 czerwca 2016 roku, a które nie zostały przez pozwaną wykonane.

Powód wywodzi swoje żądanie z treści przepisów art. 675 § 1 kodeksu cywilnego, art. 471 kodeksu cywilnego oraz art. 363 § 1 kodeksu cywilnego.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 23 maja 2017r. w sprawie o sygn. akt I Nc 353/17 uwzględnił powództwo w całości.

Sprzeciwem od Nakazu zapłaty pozwana zaskarżyła w/w nakaz w całości i wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od Powoda na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych.

Strona pozwana podniosła, że protokół odbioru powoływany przez powoda został podpisany ze strony pozwanej przez jej dyrektora administracyjnego, którego wyłącznym zadaniem było zdanie fizyczne nieruchomości wobec Powoda. Osoba ta nie została upoważniona do samodzielnego kierowania w imieniu pozwanej, zaciągania zobowiązań do poczynienia nakładów. Pozwana twierdziła, że dyrektor administracyjny nie mógł sam, bez udziału Prezydenta (wcześniej kanclerza) lub dyrektora generalnego zaciągnąć w imieniu Pozwanej zobowiązań. Ponadto zdaniem pozwanej protokół sporządzony przez pozwanego nie zawiera zobowiązania pozwanej do wykonania płotu, tylko stanowisko powoda co do tego, jakie prace powinny być wykonane.

Pozwana wskazała, że w późniejszym protokole z dnia 30 czerwca 2016r. nie pojawiają się już w/w zobowiązania, a sam protokół jest bez zastrzeżeń. W ocenie powoda poprzednia część protokołu została tym samym uchylona.

Pozwana argumentowała dalej, że nawet jeśli by przyjąć, że w/w protokół faktycznie zobowiązuje pozwaną do podjęcia prac to nie wskazuje on rodzaju i sposobu wykonania ogrodzenia. Pozwana wskazała, że wywód powoda odnośnie do zobowiązania do wykonania płotu klinkierowego z kutym ogrodzeniem jest niezasadny.

Pozwana wskazała, że przedmiotowe nakłady miały być wykonane przez Pozwaną w miejsce Powoda, jednakże nie tak jak chce to Powód bez ograniczeń. Po pierwsze, nakłady te były ograniczone kwotowo do kwoty 270 000 zł a po drugie jak w umowie wskazano, miały to być nakłady celem umożliwienia „w sposób pełny korzystania z przedmiotu dzierżawy” czy też „niezbędne do pełnego wykorzystania przedmiotu dzierżawy”. Zakres więc prac spoczywających na Pozwanej dotyczył tylko nakładów, jakie Pozwana musiała poczynić, aby w pełni korzystać z przedmiotu umowy celem prowadzenia w niej działalności dydaktycznej. Działalność ta oczywiście wymuszała dostępność dla większej niż zwyczajna ilości osób korzystających z budynku. Podstawą dla tych nakładów był załącznik nr 1, który wymieniał prace do wykonania, aczkolwiek miały to być prace konieczne dla wykorzystania na cele prowadzonej przez Pozwaną działalności, które to prace nie obciążają najemców a wynajmujących. Prace te, co ważne, miały uzgodniony termin wykonania, na koniec grudnia 2005r.

Zdaniem pozwanej dokumentacja projektowa inż arch. M. M., została sporządzona i zatwierdzona ponad 9 lat przed przekazaniem pozwanej najmowanej nieruchomości, co implikuje, iż stan nieruchomości był inny niż zawarty w opracowaniu. Po drugie, to pozwana w pracach remontowych opierała się na treści umowy (a dokładnie jej załącznika nr 1) oraz poczynionych przez nią ustaleniach już w toku wykonywania prac adaptacyjnych i nie znajduje żadnego dowodu na to, iż ta dokumentacja z 1995 roku została jej w ogóle dostarczona. Wątpliwa byłaby też zdaniem pozwanej jej przydatność z uwagi na upływ czasu i postępującą degradację obiektu.

W odniesieniu do wykonania prac i ich zakresu pozwana wskazała, że wykonała przedmiotowe nakłady w sposób zapewniający poprawny stan nieruchomości jako przedmiotu najmu oraz za kwotę mieszczącą się w nakładach, jakie miała poczynić. Należy mieć przy tym, rozpatrując tę kwestię na uwadze, iż chodzi o dokumenty sprzed 12-13 lat, które to dokumenty, zwłaszcza te dotyczące kwestii księgowych, nie są zwyczajowo przechowywane przez okres dłuższy niż 10 lat, a ponadto firma wykonująca remont ogłosiła kilka lat temu upadłość i nie jest możliwym przedstawienie dokumentami wszystkich najdrobniejszych nawet nakładów, tym niemniej pozwana wskazała jednak, że z rachunków odnalezionych przez pozwaną wynikają kwoty wypłacone na remont w wysokości prawie 260 000 złotych i to nie wliczając, jak oceniła pozwana, innych drobniejszych należności z tytułu remontu nieruchomości, jak i też nasadzeń zieleni i usunięcia z posesji pozostałości po poprzednim użytkowniku i jej uprzątnięcia, które pozwana ocenia na kwotę ok. 20 000 złotych.

W celu lepszego zobrazowania skali i stopnia nakładów Pozwana przedstawiła dokumentację fotograficzną nieruchomości w 2004 roku przed i w trakcie remontu (już po wstawieniu nowych okien). Zwróciła w szczególności uwagę na istniejące ogrodzenie stanowiące rozpadający się płot drewniany z dołożoną do niego siatką.

Wreszcie Pozwana podniosła, iż roszczenia Powoda uległy przedawnieniu jako roszczenia nie będące roszczeniami z tytułu pogorszenia rzeczy najętej a co najwyżej roszczeniami z tytułu innych obowiązków umowy najmu lub roszczeniami o wyrównanie świadczenia okresowego, jakim był czynsz najmu z umowy z 2004 roku.

Zdaniem pozwanej nieprawdziwe są też twierdzenia, jakoby powód nie mógł dokonać sprawdzenia wyników i zakresu remontu przed zakończeniem stosunku najmu. Skoro w 2009 roku podpisał kolejną umowę, już z czynszem w wysokości początkowej 5 tys złotych, uznał on prace za wykonane. Jeżeli w tym czasie nie zażądał zresztą udokumentowania prac to albo czynił to na własne ryzyko albo musiał nie wnosić on co do nich zastrzeżeń.

W ocenie pozwanej poczynione nakłady nie stanowiły „pogorszenia” nieruchomości, co najwyżej odwrotnie właśnie przywróciły jej potencjał do wykorzystania zgodnie z umówionym przeznaczeniem.

W ocenie pozwanej nie stwierdzono tak naprawę w żadnym protokole odbioru „usterek” widocznych, a które mogły być związane z działaniem pozwanej i wykorzystywaniem przez nią obiektu najmu i to w sposób przekraczający zwykłe zużycie. Zawarte w pozwie wyliczenie roszczeń przez Powoda z tego tytułu i ich uzasadnienie świadczy o tym, iż tym pogorszeniem jest wg powoda niewykonanie nakładów, które miały być wg niego wykonane w myśl umowy najmu.

Reasumując, strona pozwana podniosła, iż nie była ona zobowiązana do wykonania ogrodzenia a w szczególności nie była ona obowiązana do wykonania ogrodzenia według zapatrywań powoda i takim kosztem, natomiast w odniesieniu do roszczeń z tytułu pogorszenia rzeczy najętej podniosła, iż brak jest podstaw do zaklasyfikowania ich jako takich, natomiast wszelkie pozostałe roszczenia z tytułu niedokonania tych nakładów czy też z tytułu rozliczenia czynszu uległy przedawnieniu na co wskazała pozwana, przy czym do przedawnienia przedmiotowych roszczeń artykuł 677 k.c. nie ma zastosowania. Wreszcie pozwana podniosła, iż nakładów na nieruchomość dokonała do wysokości wymaganej umową oraz zgodnie z umową były to nakłady celem umożliwienia wykorzystania nieruchomości, zgodnie z jej przeznaczeniem umownym a sama nieruchomość nie uległa zużyciu w stopniu zobowiązującym ją do ponoszenia kosztów naprawy. Z uwagi na powyższe Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Pismem z dnia 11 lutego 2022r. powód rozszerzył powództwo wniósł o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kwoty 143 343,05 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od następujących terminów i kwot

- od kwoty 113 797,37zł od dnia 3 marca 2017r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 29 545,68 zł od dnia wydania wyroku do dnia zapłaty.

Ponadto wniesiono o zasądzenie na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości trzykrotności stawki minimalnej, według norm przepisanych.

Powyzsza kwota obejmuje dwie części:

- kwotę 49 496,05 zł z tytułu wyrównania uszczerbku poniesionego przez powoda w związku z koniecznością przywrócenia nieruchomości do stanu pozwalającego na jej użytkowanie po pogorszeniu przedmiotu najmu,
- kwotę 93 847 zł z tytułu kosztów wykonania ogrodzenia i rynien miedzianych budynku przy ulicy (...) w B., których to prac pozwana nie wykonała pomimo istnienia zobowiązania umownego w tym zakresie, jak również uznania swojego obowiązku wynikającego z zawartej z powodem umowy, w protokole zdania nieruchomości po zakończeniu okresu najmu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Dnia 15 kwietnia 2004 roku, powód zawarł z poprzednikiem prawnym pozwanej Wyższą Szkołą (...) umowę dzierżawy na czas określony do 30 czerwca 2009 roku, której przedmiotem była dzierżawa nieruchomości zabudowanej z budynkiem o powierzchni użytkowej 216 m² wraz z terenem o powierzchni 627m² położonymi w B. przy ul. (...). Wynajmowany budynek był w złym stanie technicznym i aby umożliwić jego użytkowanie wymagał wykonaniu wielu prac remontowych wewnątrz i na zewnątrz budynku. Zawarta umowa zobowiązywała pozwaną do wykonania szeregu prac budowlanych w celu przywrócenia obiektu do stanu użytkowości. W w/w umowie ustalono czynsz na kwotę 5 000 zł miesięcznie, z tego kwotę 4 500 zł pozwana miała przeznaczać na prace remontowe.

Strony w umowie dzierżawy z dnia 15.04.2004r. w § 3 ustaliły, że dzierżawca zobowiązuje się do wykonania prac zamieszczonych w załączniku nr 1, umożliwiających w sposób pełny do korzystania z przedmiotu dzierżawy.

Według załącznika nr 1 do umowy dzierżawy lokalu użytkowego dzierżawca zobowiązał się do wykonania następujących prac:

1. wykonania elewacji wraz z ociepleniem oraz sztukateriami,
2. wykonania instalacji wodno-kanalizacyjnej na wszystkich poziomach budynku,
3. całkowitego wykonania sieci CO, zakupu i podłączenia kaloryferów,
4. wykonania toalet i łazienek na wszystkich poziomach wraz z instalacją armatury,
5. uzupełnienia instalacji elektrycznej,
6. wykonania posadzki i pełnej stolarki drzwiowej, położenia podłogi w postaci paneli, postawienia ścianek działowych, naprawy i konserwacji schodów wraz z balustradą na parterze,
7. cyklinowania, uzupełnienia i odnowienia podłóg, odrestaurowania stolarki drzwiowej, postawienia ścianek działowych i niezbędnych nowych drzwi na pierwszym piętrze,
8. wykonania podłogi panelowej, ścianki działowej i umieszczenia niezbędnych drzwi oraz okien na poddaszu,
9. wykonania kotłowni, kuchni, dwóch pomieszczeń, położenia podłogi w postaci płytki gresowej w piwnicy,
10. wykonania prac remontowych, w tym prac ogrodzeniowych, niezbędnych do pełnego wykorzystania lokalu według dokumentacji remontowej nieruchomości,
11. odrestaurowania budynków po byłej wadze.

Realizacja ww. prac winna była nastąpić w dwóch etapach, pierwszy do dnia 31 sierpnia 2004 roku, natomiast drugi do dnia 31 grudnia 2005 roku. Prace nie zostały wykonane w zakresie, w jakim do ich wykonania zobowiązała się pozwana. W obu etapach miały zostać przeprowadzone prace remontowe i modernizacyjne łącznej wartości 270 000 zł przy uzgodnieniach pomiędzy specjalistami reprezentującymi obie strony.

Umowy dzierżawy były przedłużane, łącznie na czas określony do dnia 30 czerwca 2019r. Ostatnia z umów została wypowiedziana przez pozwaną w dniu 25 lutego 2016r., ze skutkiem na 15 kwietnia 2016r. Na żadnym etapie przedłużania umów nieruchomość nie została wydana powodowi i nie sporządzono protokolarnego przekazania przedmiotu najmu.

W dniu 10 czerwca 2016r., strony sporządziły protokół zdawczo – odbiorczy przekazania nieruchomości. W protokole pozwana zobowiązała się do wykonania określonych czynności. W dniu 30 czerwca strony podpisały kolejny protokół zdawczo – odbiorczy, z którego wynika, że stan techniczny budynku zostanie zweryfikowany w późniejszym terminie po dostarczeniu przez pozwaną dokumentacji budowlanej remontu.

Dowód: umowa dzierżawy k. 22-27, umowy najmu budynku k. 28-35, protokół zdawczo – odbiorczy k. 36-37, wypowiedzenie z dnia 25.02.2016r. k. 38, umowa kupna – sprzedaży z dnia 10.09.2003r. k. 262-263, umowa nr (...) k. 264-268, wypowiedzenie umowy najmu budynku F k. 269, umowa z 14.04.2004r. k. 277-281, pismo z dnia 01.07.04r. k. 282, protokół odbioru k. 283-287.

Pismem z dnia 24.01.2017r. powód wezwał pozwaną do przekazania dokumentacji podwykonawczej. Pozwana nie przekazała żądanej przez powoda dokumentacji.

Pismem z dnia 20 lutego 2017r. powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 113 797,37 zł.

Dowód: pismo z dnia 24.01.2017r. k. 39-41, pismo z dnia 5.02.2017r. k. 42, pismo z dnia 20.09.2016r. k. 43, pismo z dnia 10.10.2016r. k. 44-45, pismo z dnia 20.02.2017r. k. 46.

Budynek w momencie przekazania powodowi przez pozwaną był zdegradowany, szczególnie w obszarze piwnic z powodu braku izolacji poziomych i pionowych. Konieczne było przeprowadzenie prac remontowych w celu umożliwienia normalnego użytkowania nieruchomości. Przyczyną aktualnego na dzień rozwiązania umowy stanu pomieszczeń było to, że pozwana nie wykonała wszystkich prac zapisanych w umowie lub wykonała je wadliwie lub niezgodnie z projektem. Budynek miał być doprowadzony do stanu użytkowości, zatem powinien być przekazany powodowi również w stanie użytkowości. Nie miały miejsca rozbieżności między stronami w zakresie prac do wykonania zgodnie z projektem oraz zgodnie z przeznaczeniem jak i ich kosztów, z wyjątkiem parkanu.

W piwnicach nie wykonano izolacji przeciwwilgociowej oraz posadzek. Ściany były zawilgocone od wewnątrz, natomiast od zewnątrz znajdowały się nieotynkowane cegły.

Pozwana nie wykonała prac związanych z ogrodzeniem i wymianą rynien.

Wartość prac niezbędnych do wykonania w celu przywrócenia budynku do stanu nadającego się do dalszej eksploatacji zgodnie z przeznaczeniem i zgodnie z projektem:

- 272 787 zł. w cenach 2005 roku,
- 346 335 zł w cenach 2020 roku.

Wartość prac niezbędnych do wykonania w celu przywrócenia budynku do stanu nadającego się do dalszej eksploatacji zgodnie z przeznaczeniem:

- 223 486 zł. w cenach 2005 roku,
- 283 219 zł w cenach 2020 roku.

Wartość prac niezbędnych do zabezpieczenia budynku przed dalszą dewastacją:

- 23 100 zł w cenach 2005 roku,
- 28 650 zł w cenach 2020 roku.

Koszt montażu miedzianych rynien i rur spustowych;

- z materiałem i robocizną

- 7 309 zł w cenach 2005 roku,

- 8 987 zł w cenach 2020 roku.

- tylko robocizna

- 3 236 zł w cenach 2005 roku,

- 3 896 zł w cenach 2020 roku.

Koszt wykonania parkanu

- zgodnie z projektem

- 68 241 zł w cenach 2005 roku,

- 84 860 zł w cenach 2020 roku.

- Koszt wykonanego parkanu niezgodnie z projektem

- 7 100 zł w cenach 2005 roku,

- 9 400 zł w cenach 2020 roku.

Szacunkowa wartość prac niezbędnych do wykonania w celu przywrócenia budynku do przeciętnego stanu pozwalającego na jego użytkowanie po przekazaniu go Pozwanej w cenach 2020 roku wynosi 96404 zł brutto. Koszt prac zabezpieczających przed dalszą dewastacją wynosi 28 650 zł. Koszt wykonania ogrodzenia zgodnie z projektem wynosi 84 860 zł. Natomiast koszt wymiany rynien wynosi 8 987 zł. Wszystkie powyższe koszty dają sumę 218 901 zł.

Dowód: pisemna opinia sądowa biegłego sądowego J. L. k. 545-570, pisemna opinia uzupełniająca biegłego sądowego J. L. k. 597-602, ustana opinia uzupełniająca biegłego sądowego J. L. k. 621-622, pisemna opinia uzupełniająca biegłego sądowego J. L. k. 631-333, ustana opinia uzupełniająca biegłego sądowego J. L. k. 644, faktury VAT k. 48-80, ekspertyza techniczna i projekt adaptacji i remontu budynku mieszkalnego przy ul (...) k. 82-146, dokumentacja fotograficzna k. 192-236, umowa kupna – sprzedaży z dnia 10.09.2003r. k. 262-263, umowa nr (...) k. 264-268, wypowiedzenie umowy najmu budynku F k. 269, umowa z 14.04.2004r. k. 277-281, pismo z dnia 01.07.04r. k. 282, protokół odbioru k. 283-287, kosztorys podwykonawczy k. 288-293, wniosek o pozwolenie na budowę k. 294, decyzja nr (...) k. 295, projekt budowy k. 297-309, faktury VAT k. 324-337, zeznania świadka J. M. k. 372-373, zeznania świadka S. K. k. 373, zeznanie świadka K. R. k. 396-397, zeznanie świadka T. F. k. 397-399, zeznanie świadka M. S. k. 399-401, przesłuchanie za powoda W. K. k. 405-407, przesłuchanie za pozwanego K. S. k. 407-409.

Powód po odebraniu budynku od pozwanej dokonał samodzielnie prac w celu przywrócenia go do stanu pozwalającego na jego użytkowanie. Koszt wszystkich prac wykonanych przez powoda opiewał na kwotę 49 496,05 zł.

Dowód: faktury VAT k. 48-80, ekspertyza techniczna i projekt adaptacji i remontu budynku mieszkalnego przy ul (...) k. 82-146.

Powyżej przedstawiony stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o przedstawione wyżej dokumenty, a także na podstawie zeznań świadków i przesłuchania stron oraz opinii pisemnych biegłych sporządzonych w sprawie.

Sąd uznał za wiarygodne dowody z dokumentów zebrane w sprawie, albowiem zostały sporządzone we właściwej formie, przewidzianej dla tego typu dokumentów. Były przejrzyste i jasne. Ich autentyczność nie budziła wątpliwości Sądu i stron postępowania.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków : J. M., S. K., K. R., T. F. i M. S. oraz przesłuchaniu stron na okoliczności wskazane w pozwie i odpowiedzi na pozew. Zeznania powołanych świadków i stron postępowania były zgodne ze stanem wiedzy, jakie posiadali w sprawie, jak również znalazły potwierdzenie w zebranym materiale dowodowym. Zeznania świadków oraz stron postępowania na temat powyższych okoliczności były spójne, wzajemnie się dopełniały, jak również pozostawały w zgodności z materiałem dowodowym zebranym w sprawie.

Mając na uwadze konieczność pozyskania wiadomości specjalnych Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego dr inż. J. L. z dziedziny budownictwa, która została sporządzona w przedmiotowej sprawie. Opinia sądowa została oparta na szerokim materiale dowodowym. Opinia ta oraz opinie uzupełniające sporządzone zostały zgodnie z zasadami fachowej wiedzy i doświadczenia zawodowego opiniującego. Jego wnioski były przejrzyste, logiczne, gruntownie uzasadnione. Biegły J. L. w opinii uzupełniającej wyczerpująco ustosunkował się do zarzutów stron pod adresem opinii zasadniczej. Z uwagi na sprzeczność wniosków opinii sądowej biegłej dr hab. inż. J. G. i opinii biegłego sądowego dr inż. J. L., Sąd oparł się wyłącznie na opinii wydanej przez dr inż. J. L., której ostatecznie, po sporządzeniu przez biegłego opinii uzupełniających, żadna ze stron nie kwestionowała.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z przepisem art. 693 § 1 i 2 k.c. przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz.

Czynsz może być zastrzeżony w pieniądzech lub świadczeniach innego rodzaju. Może być również oznaczony w ułamkowej części pożytków. Wedle przepisu art. 694 k.c. do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie.

Zgodnie z art. 677 k.c. 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. Powyższy przepis będzie miał zastosowanie w niniejszej sprawie co do części roszczenia, tj. kwoty 49 496,05 zł z tytułu pogorszenia rzeczy najętej. Sąd ustalił, że nie doszło do przedawnienia w/w roszczenia z uwagi na fakt, że do zwrotu rzeczy doszło 10 czerwca 2016r., co potwierdza protokół zdawczo – odbiorczy, wcześniej natomiast nie doszło do fizycznego przekazania nieruchomości powodowi, natomiast powództwo zostało wniesione 5 maja 2017r. przed upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Co do dalszego żądania powoda, tj. kwoty 93 847 zł z tytułu niewykonania umowy w zakresie postawienia płotu i wymiany rynien zastosowanie ma ogólny termin przedawnienia z art. 118 k.c. w brzemieniu obowiązującym w dniu zawarcia umowy z dnia 15 kwietnia 2004 roku. Zatem ma zastosowanie 3 – letni termin przedawnienia, gdyż roszczenie to jest związane z działalnością gospodarczą powoda. Natomiast zgodnie z art. 120 k.c. Bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie. Realizacja przedmiotowych prac winna była nastąpić w dwóch etapach, pierwszy do dnia 31 sierpnia 2004 roku, natomiast drugi do dnia 31 grudnia 2005 roku. Zgodnie z w/w przepisami termin przedawnienia co do roszczenia o kwotę 93 847 zł upłynął z końcem roku 2008. Powód wezwał pozwaną do zapłaty pismem z dnia 20 września 2016r., lecz termin przedawnienia przed tym dniem już upłynął. Zarzut przedawnienia co do w/w kwoty jest więc zasadny.

Strony w załączniku nr 1 do umowy dzierżawy z dnia 15.04.2004r. ustaliły zakres prac, do których wykonania zobowiązała się pozwana. Powyższa umowa zobowiązała pozwaną do wykonania m.in. prac ogrodzeniowych. Niezasadne są zarzuty pozwanej dotyczące uchybień protokołów zdawczo – odbiorczych, ponieważ to nie z nich a z w/w umowy wynikają zobowiązania pozwanej. Ponadto nieuzasadnione jest również twierdzenie pozwanej, jakoby nie sprecyzowano rodzaju i formy wykonania płotu w sytuacji, w której w aktach sprawy znajduje się szczegółowy projekt ogrodzenia z murowanymi słupkami i podmurówką oraz wypełnienie ze stalowych elementów ażurowych o łącznej długości 72,65m (k. 142-144). Ponadto z umowy wynika, że wszystkie prace remontowe i modernizacyjne miały zostać wykonane przy uzgodnieniach pomiędzy specjalistami reprezentującymi obie strony. W związku z tym jeśli strona pozwana nie wiedziała w jaki sposób wykonać konkretne postanowienia umowy winna była na podstawie umowy skonsultować to ze stroną powodową. Nieuzasadnione są też twierdzenia pozwanej, jakoby zobowiązana była tylko do nakładów, których celem było umożliwienie „w sposób pełny korzystania z przedmiotu dzierżawy” czy też „niezbędne do pełnego wykorzystania przedmiotu dzierżawy”. Jako już zaznaczono, przedmiotowa umowa dzierżawy wraz z dokumentacją projektową w sposób jasny i precyzyjny formułuje obowiązki dzierżawcy, których pozwana się nie podjęła.

Wydana w sprawie opinia biegłego J. L. stwierdziła konieczność przeprowadzenia robót, aby przywrócić nieruchomości do stanu pozwalającego na jej dalsze użytkowanie po zakończonym najmie. Powód wykonał prace samodzielnie, z uwagi na charakter tych prac i konieczność jak najszybszego ich przeprowadzenia po odebraniu budynku. Pozostawienie budynku w stanie, w jakim pozwana zwróciła go powodowi po zakończonym najmie, skutkowałoby dalszą dewastacją budynku, powiększałoby tym samym koszty przywrócenia do stanu pozwalającego na jego użytkowanie.

W myśl art. 675 § 1 po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Sąd na podstawie całego materiału dowodowego uznał, że przedmiot najmu został zwrócony powodowi w stanie pogorszonym ponad jego normalne, zgodne z przeznaczeniem użytkowanie. Jak wskazuje wykonana w przedmiotowej sprawie opinia biegłego w dniu zakończenia umowy najmu budynek był w stanie dewastacji i nie nadawał się do dalszego użytkowania bez wykonania w nim stosowanych prac remontowo -budowlanych. Zgodnie z przedmiotową umową budynek miał być doprowadzony do stanu użytkowości przez pozwaną, zatem powinien być przekazany powodowi również w stanie użytkowości. Tym samym pozwana naruszyła powyższy obowiązek.

Na podstawie art. 471 k.c. 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. Ze zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego w tym opinii biegłego wydanej w sprawie wynika, że pozwana nie wykonała zobowiązania, które wynikało z przedmiotowej umowy dzierżawy, a niewykonanie tego zobowiązania nie było następstwem okoliczności, za które pozwana nie ponosi odpowiedzialności.

Zgodnie z art. 363 § 1 i 2 k.c. Naprawienie szkody powinno nastąpić, według wyboru poszkodowanego, bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej. Jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili.

W zakresie kosztów związanych z przywróceniem nieruchomości do stanu pozwalającego na jej użytkowanie, które zostały podniesione przez powoda po zwrocie nieruchomości w 2016r., wysokość odszkodowania została ustalona na podstawie rzeczywistych kosztów prac poniesionych przez powoda w kwocie 49 496,05 zł i w oparciu o ceny z 2016r., kiedy powód przeprowadzał te prace. Koszty tych prac zostały udokumentowane przedłożonymi wraz z pozwem fakturami VAT. Odstępstwo od ogólnej reguły Sąd uznał za zasadne, z uwagi na to, że sam powód naprawił poniesiony uszczerbek, przed terminem ustalenia odszkodowania. Wskazane zatem jest uwzględnienie cen z chwili dokonania napraw przez powoda.

Mając na uwadze wszystkie przytoczone okoliczności, Sąd w pkt I sentencji wyroku na podstawie art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 363 § 1 k.c. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 49 496,05 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 3 marca 2017r. do dnia zapłaty. Dalej idące powództwo Sąd oddalił na podstawie art. 118 k.c. w pkt II sentencji wyroku. O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. zgodnie z żądaniem pozwu i pisma rozszerzającego powództwo w tym zakresie.

O kosztach postępowania Sąd postanowił w punkcie III sentencji wyroku na mocy regulacji art. 100 zdania pierwszego i art. 108 § 1 k.p.c. Rozliczenie kosztów procesu w tej sprawie nastąpiło zgodnie z zasadą stosunkowego ich rozdzielenia, według wyniku sprawy. Na koszty procesowe powoda składa się suma 16 585 zł (w tym 7 168 zł tytułem opłaty od pozwu i pisma rozszerzającego powództwo, 4 000 zł tytułem zaliczki na wynagrodzenie biegłego, 5 400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł). Na koszty procesowe pozwanej składa się suma 5 417 zł (w tym 5 400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł). Powód wygrał sprawę w 34,5298%, a przegrał w 65,4702%. W wyniku tego powodowi należy się kwota 5 726,77 zł (16 585 zł – 65,4702% tj. 10 858,23 zł) tytułem zwrotu kosztów procesu od pozwanej. Pozwany wygrał sprawę w 65,4702%, a przegrał w 34,5298%. W wyniku tego pozwanej należy

się kwota 1 870,48 zł (5417 zł – 34,5298% tj. 3546,52 zł) tytułem zwrotu kosztów procesu od powoda. Sąd na mocy ww. przepisu, zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 3 856,29 zł (5 726,77 zł – 1 870,48 zł) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na mocy art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ww. przepisów, Sąd postanowił jak w punkcie IV sentencji wyroku. W przedmiotowej sprawie wynagrodzenie obu biegłych powołanych w sprawie za sporządzone opinie wyniosło 10 659,44 zł. Łączna kwota tymczasowo wyłożona przez Skarb Państwa na poczet wynagrodzenia biegłych za wydane przez nich opinie wynosiła 6 659,44 zł (10 659,44 zł – 4 000 zł zaliczek na wynagrodzenie biegłych). Sąd nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Bydgoszczy kwotę 2 299,49 zł (6 659,44 – 65,4702% tj. 4 359,95 zł) tytułem części kosztów sądowych poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa, na które składało się pozostałe wynagrodzenie biegłych sądowych. Sąd nakazał ściągnąć od powoda z zasądzzonego na jego rzecz roszczenia w pkt I sentencji wyroku na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Bydgoszczy kwotę 4 359,95 zł (6 659,44 – 34,5298% tj. 2 299,49 zł) tytułem części kosztów sądowych poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa, na które składało się pozostałe wynagrodzenie biegłych sądowych (pkt V sentencji wyroku).

SSO Agnieszka Dutkiewicz