

UZASADNIENIE

8 października 2015r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. wniosła pozew o zasądzenie od A. M. na rzecz powódki, nakazem wydanym w postępowaniu upominawczym, 178'000,00 zł z ustawowymi odsetkami od 6 maja 2015r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu nakładów poczynionych przez powódkę na lokal położony w K. przy ul. (...) oraz zwrotu wartości ruchomości pozostawionych przez powódkę w tym lokalu, a nadto o zasądzenie kosztów procesu.

6 listopada 2015r. Sąd Okręgowy w Łodzi wydał nakaz zapłaty uwzględniający w całości żądanie strony powodowej.

Na skutek przywrócenia terminu postanowieniem Sądu wydanym 31 października 2016r., A. M. złożyła skutecznie sprzeciw od tego nakazu wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu. Poza zarzutami odnoszącymi się do zasadności roszczeń strony powodowej pozwana podniosła też zarzut ich przedawnienia.

Na rozprawie 13 kwietnia 2017r. pełnomocnik powódki wniósł ponadto o zasądzenie kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu i oświadczył, że nie zostały one pokryte.

Stan faktyczny:

1 października 2008r. strony podpisały umowę, na podstawie której A. M. oddała w najem spółce (...) lokal o powierzchni 110 m⁽²⁾, znajdujący się na parterze w części frontowej budynku położonego w K. przy ul. (...), stanowiącego własność pozwanej. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Strony uzgodniły wysokość czynszu na 2'800,00 zł miesięcznie, oraz jego płatność w dwóch ratach. Strony umówiły się, że wypowiedzenie umowy może nastąpić za wypowiedzeniem dwumiesięcznym. Wynajmująca miała prawo wypowiedzieć umowę jeżeli najemca nie zapłacił dwóch kolejnych należności czynszowych w ustalonym terminie. Strony zastrzegły, że każdorazowy remont wymaga pisemnej zgody wynajmującego przy czym po wykonaniu adaptacji najemca ma obowiązek zwrócenia lokalu wynajmującemu w stanie niepogorszonym. Przedmiot najmu miał być wykorzystywany w celu prowadzenia działalności gospodarczej przez najemcę.

/ odpis umowy z 1 października 2008r. – k 16 /

Wcześniej, wiosną 2008r. strony zawarły umowę najmu lokalu położonego w tej samej nieruchomości, o powierzchni około 50 m⁽²⁾, który stanowił część lokalu objętego umową z października 2008r. Celem umowy z 1 października 2008r. było udostępnienie najemcy większej powierzchni użytkowej, obejmującej dwa odrębne lokale, które miały zostać połączone. Na podstawie ustnych uzgodnień między stronami pozwana wyraziła zgodę na dokonanie przeróbek polegających na wyburzeniu ściany dzielącej oba lokale i przeniesieniu znajdujących się między nimi toalet. W chwili rejestracji spółki (...) w dniu 28 kwietnia 2008r. adresem jej siedziby był K. Ł. ul. (...). Taki sam adres wskazany został przy oznaczeniu wynajmującego w umowie zawartej 1 października 2008r.

/ odpis krs powoda – k 7-13, odpis umowy z 1 października 2008r. – 16, zeznania powoda – k 254, zeznania pozwanej – k 254 w zw. z k 230 /

Strony nie zawierały żadnych innych umów, ani nie czyniły żadnych ustnych uzgodnień dotyczących jakichkolwiek innych remontów, które miał przeprowadzić wynajmujący w przedmiotowym lokalu.

/ zeznania pozwanej – 254 w zw. z k 230 /

Między październikiem 2008r. i majem 2009r. wynajmujący prowadził w przedmiotowym lokalu remont celem przystosowania go do swoich potrzeb. W tym okresie pozwana nie ingerowała w to, co działo się w wynajmowanych pomieszczeniach. W czerwcu 2009r. w przedmiocie najmu spółka uruchomiła działalność gastronomiczną.

/ zeznania świadka J. K. – k 254, zeznania powoda – k 254 /

1 maja 2009r. strony podpisały aneks do umowy z 1 października 2008r., którym ustalono nowe zasady płatności czynszu – miał on być regulowany do ostatniego dnia miesiąca, za który był należny, oraz podwyższono wysokość czynszu do 3'200,00 zł miesięcznie.

/ załączone akta 2 Ds. 86/10 Prokuratury Rejonowej w Pabianicach – k 14 – kopia aneksu /

Wynajmujący zalegał z płatnościami czynszu, jednakże nigdy nie były to zaległości obejmujące całość dwóch kolejnych rat świadczenia.

/ załączone akta 2 Ds. 86/10 Prokuratury Rejonowej w Pabianicach – k 93-100 – kopie rachunków /

Wynajmujący zalegał też z płatnościami za dostawę wody do wynajmowanego lokalu i odbiór ścieków. W związku z wysokim zadłużeniem z tego tytułu oraz brakiem reakcji spółki na wezwania do zapłaty kierowane przez dostawcę, Przedsiębiorstwo (...) wystosowało do pozwanej pismo z 27 listopada 2009r. z żądaniem umożliwienia dostępu do przedmiotowego lokalu celem odcięcia dopływu wody.

/ pismo (...) z 27 listopada 2009r. – k 110 /

15 października 2009r. pozwana przesłała oświadczenie zawierające żądanie opuszczenia wynajmowanego lokalu przez najemcę w terminie do końca października 2009r. powołując się na niewywiązywanie się przez najemcę z warunków zawartej umowy. Pismo zostało przesłane do P. K. będącego prezesem jednoosobowego zarządu spółki (...), na jego prywatny adres wskazany w umowie z 1 października 2008r., i doręczone 19 października 2009r.

/ kopia wezwania – k 101, dowód doręczenia – k 102, zeznania pozwanej - zeznania pozwanej – 254 w zw. z k 230 /

Przed 3 grudnia 2009r. A. M. samodzielnie weszła do wynajmowanego lokalu i wymieniła zamki, uniemożliwiając dostęp wynajmującemu. W lokalu pozostało całe wyposażenie gastronomiczne należące do spółki.

/ niesporne /

Przed przejściem lokalu przez pozwaną, M. K. będący jednym ze (...) spółki (...) zabrał stamtąd dwa telewizory.

/ załączone akta 2 Ds. 86/10 Prokuratury Rejonowej w Pabianicach – k 46-47 – protokół przesłuchania M. K. w charakterze świadka /

W związku z przejściem lokalu przez pozwaną, 25 stycznia 2010r. pełnomocnik wynajmującego złożył zawiadomienie do Prokuratury o podejrzeniu popełnienia przestępstwa polegającego na przywłaszczeniu przez A. M. rzeczy ruchomych oraz pieniędzy należących do spółki (...). W toku czynności sprawdzających okazało się, że pozwana umieściła ruchomości pozostawione w lokalu, w wynajętym specjalnie na ten cel magazynie strzeżonym. (...) spółki (...) powiadomieni o miejscu przechowywania rzeczy nie sprawdzili ich stanu i oświadczyli, że nie są zainteresowani ich odbiorem. Postępowanie w sprawie zostało prawomocnie umorzone wobec stwierdzenia braku znamion czynu zabronionego.

/ umowa najmu – k 112-114, załączone akta 2 Ds. 86/10 Prokuratury Rejonowej w Pabianicach – k 1-4 – zawiadomienie, k 46-47 – protokół przesłuchania M. K. w charakterze świadka, k 91-92 – protokół przesłuchania P. K. w charakterze świadka, k 104-105 – protokół oględzin, k 121 – postanowienie o umorzeniu dochodzenia, k 122 – zatwierdzenie postanowienia o umorzeniu postępowania /

Po zajęciu lokalu A. M. umieściła na drzwiach wejściowych ogłoszenie o sprzedaży sprzętu gastronomicznego i mebli podając swój numer telefonu. Pozwana uczyniła to, aby sprowokować (...) spółki (...) do kontaktu. Pozwana nie sprzedała nic z wyposażenia lokalu.

/ zeznania pozwanej – k 254, załączone akta 2 Ds. 86/10 Prokuratury Rejonowej w Pabianicach – k 15, 16 zdjęcia /

Od czasu zakończenia postępowania karnego żadna ze stron nie interesowała się losem ruchomości zdeponowanych przez powódkę.

/ zeznania powoda – k 254, zeznania pozwanej – k 254 /

Okolo pół roku po przejęciu lokalu pozwana wynajęła go kolejnemu najemcy, który dokonał własnych przeróbek w przedmiocie najmu. Przeróbki te zostały częściowo usunięte po zakończeniu najmu. W listopadzie 2012r. własność nieruchomości przy ul. (...) została przysądzona na rzecz kolejnego właściciela w toku egzekucji należności pieniężnej, której dłużnikiem była pozwana. Od tego czasu A. M. nie przebywa na przedmiotowej nieruchomości.

/ kopia postanowienia o przysądzeniu własności – k 111, zeznania pozwanej – k 254 w zw. z k 230 /

Sąd nie uwzględnił wniosków strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych, zgłoszonych na rozprawie 13 kwietnia 2017r., mając przede wszystkim na względzie, że były one spóźnione. Odpis sprzeciwu został doręczony pełnomocnikowi powoda 21 listopada 2016r. wraz z wezwaniem do zgłoszenia wszystkich wniosków dowodowych w terminie 14 dni pod rygorem ich pominięcia. Strona powodowa odpowiedziała na to wezwanie pismem złożonym 7 grudnia 2016r. (k 199), w którym nie zgłoszono tych wniosków. Od momentu wniesienia sprzeciwu pozwana nie podniosła żadnych nowych twierdzeń bądź zarzutów wymagających inicjatywy dowodowej strony przeciwnej; natomiast przedstawione na rozprawie z 13 kwietnia 2017r. przez pełnomocnika powoda, uzasadnienie tak znacznego opóźnienia w zgłoszeniu omawianych wniosków dowodowych nie może usprawiedliwiać przekroczenia terminu na ich zgłoszenie.

Sąd oddalił wniosek pozwanej o przesłuchanie świadka A. Y. uznając, że okoliczności, na które został zgłoszony ten dowód nie mają istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Rozważania prawne:

Roszczenie o zwrot nakładów na przedmiotowy lokal wynika z art. 676 kc w zw. z art. 680 kc, zwłaszcza, że strony nie zawarły w umowie odmiennego porozumienia dotyczącego rozliczenia z tytułu ulepszeń poczynionych przez najemcę. Pomijając kwestię nieudowodnienia przez powoda ani zakresu przeprowadzonego remontu, ani jego wartości, roszczenie to nie mogło zostać uwzględnione z uwagi na zarzut przedawnienia podniesiony skutecznie wobec tej części roszczenia przez pozwaną. Zgodnie z art. 677 kc w zw. z art. 680 kc tego rodzaju roszczenie ulega przedawnieniu z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy będącej przedmiotem najmu.

Dla biegu tego terminu nie ma znaczenia ani ocena prawidłowości wypowiedzenia umowy przez pozwaną, ani termin, z upływem którego nastąpiło w rzeczywistości rozwiązanie samej umowy. Niemniej jednak warto odnieść się do twierdzenia powódki o braku podstaw do wypowiedzenia umowy najmu.

Niezależnie od ustaleń zawartych w samej umowie, możliwość jej wypowiedzenia przewidują przepisy regulujące tę instytucję, w tym przypadku art. 688 kc. Oświadczenie złożone przez A. M., zawierające jednoznaczne oświadczenie woli wynajmującej co do zakończenia łączącej strony umowy zostało przesłane osobie upoważnionej do reprezentowania spółki w sposób umożliwiający jej zapoznanie się z jego treścią. W tej sytuacji należy uznać, że oświadczenie to zostało złożone skutecznie z dniem 19 października 2009r. – art. 61 § 1 kc, zaś termin wypowiedzenia umowy upłynął 31 stycznia 2010r. Zatem umowa została rozwiązana. Okoliczność, że przedmiot najmu nie został wydany przez najemcę, lecz odebrany przez wynajmującego wbrew woli najemcy, jak i fakt, że ta czynność została dokonana przed formalnym zakończeniem umowy najmu, nie mają żadnego znaczenia z punktu widzenia biegu terminu przedawnienia określonego w art. 677 kc. Przepis ten nie precyzuje bowiem określenia „zwrot rzeczy”, w szczególności nie ogranicza tego pojęcia wyłącznie do sytuacji dobrowolnego wydania przedmiotu najmu przez najemcę. Termin przedawnienia upłynął zatem najpóźniej 3 grudnia 2010r. Z okoliczności sprawy nie wynika, aby zaistniały podstawy do jego przerwania lub zawieszenia. Powództwo zostało wytoczone ponad cztery lata później, zaś

strona powodowa nie wskazała żadnych okoliczności uzasadniających uznanie zarzutu przedawnienia za nadużycie prawa lub działalnie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

W tej sytuacji powódka może skutecznie uchylić się od zaspokojenia roszczenia o zwrot nakładów na przedmiot najmu, na podstawie art. 117 § 2 kc, co skutkuje oddaleniem powództwa w części obejmującej to roszczenie.

Żądanie zwrotu równowartości ruchomości i pieniędzy należących do spółki (...) jest roszczeniem deliktowym opartym na art. 415 kc. Strona powodowa nie udowodniła jednakże przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej wynikających z tego przepisu.

Po pierwsze – z ustaleń dokonanych w oparciu o przedstawione dowody nie sposób wywieść konkluzję, że powódka doznała szkody w postaci uszczerbku polegającego na utracie rzeczy ruchomych i pieniędzy. Te pierwsze zostały złożone przez pozwaną w wynajętym magazynie, o czym spółka była powiadomiona już w styczniu 2010r. Nie przedstawiono skutecznie żadnego dowodu świadczącego o ich zniszczeniu lub uszkodzeniu powodującym obniżenie wartości od tego czasu. Nie ma zatem podstaw do uznania, że wystąpiła szkoda w rozumieniu art. 361 kc.

Powódka nie udowodniła, aby w wynajmowanym lokalu pozostały jakieś pieniądze lub dokumenty, czemu pozwana zaprzeczyła. Warto zauważyć, że wiarygodność twierdzeń strony powodowej w tym zakresie jest wątpliwa już przez sam fakt, że prezes spółki przesłuchiwany w charakterze strony nie wiedział, lub nie pamiętał, że dwa dosyć wartościowe przedmioty znajdujące się w lokalu, a mianowicie telewizory, zostały zabrane przez współnika jeszcze przed przejściem przedmiotu najmu przez pozwaną, oraz przyznał, że dokumenty finansowe spółki znajdowały się u księgowej, a nie w lokalu, jak miało to wynikać z uzasadnienia roszczeń oraz wniosku o zażądanie takich dokumentów od pozwanej. Na uwagę zasługuje również fakt, że w toku dochodzenia wspólnicy spółki przedstawili szereg dokumentów dotyczących samej umowy najmu, jak i zakupu wyposażenia lokalu, z czego wynika, że nie mogły one znajdować się w przedmiocie najmu i zostać przejęte wraz z nim przez pozwaną.

W tej sytuacji trudno mówić o wystąpieniu zawinionego działania powódki, które wywołało szkodę. Nie sposób jednakże w tym kontekście nie odnieść się do oświadczenia złożonego przez P. K., będącego osobą uprawnioną do składania takich oświadczeń w imieniu spółki, w toku dochodzenia prowadzonego w 2010r., wyrażającego brak woli odebrania zdeponowanych w magazynie przedmiotów. Jest to ewidentny przejaw woli dobrowolnego wyzbycia się rzeczy, opartej na niczym nieuzasadnionym przeświadczeniu, że w ciągu miesiąca, jaki minął od przejścia lokalu przez pozwaną, uległy one zniszczeniu. Zatem, jeżeli doszło do ich późniejszego zniszczenia, to było ono następstwem zaniechania samej spółki, a nie zawinionego działania pozwanej.

Niezależnie od powyższego, powodowa spółka nie udowodniła w odpowiednim czasie wysokości szkody.

Nawet jednak, jeśli uznać, że szkoda w postaci trwałego uszczerbku majątkowego w istocie wystąpiła i była normalnym następstwem zawinionego działania A. M., to także w tym zakresie pozwana skutecznie podniosła zarzut przedawnienia. Zgodnie z art. 442¹ § 1 kc, roszczenie o naprawienie szkody wynikłej z czynu niedozwolonego przedawnia się z upływem trzech lat od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i osobie obowiązanej do jej naprawienia. W realiach tej sprawy, za chwilę tą można uznać datę zgłoszenia zawiadomienia o przestępstwie, czyli 25 stycznia 2010r., ponieważ z treści tego dokumentu wynika, że spółka potrafiła już wówczas zidentyfikować zarówno fakt wystąpienia szkody, jak i osobę za nią odpowiedzialną. Termin przedawnienia upłynął 25 stycznia 2013r., natomiast pozew został wniesiony ponad półtora roku później.

Także i w tym przypadku pozwana może skutecznie uchylić się od zaspokojenia roszczenia na podstawie art. 117 § 2 kc, co skutkuje oddaleniem powództwa.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc z uwzględnieniem wynagrodzenia pełnomocnika reprezentującego pozwaną z urzędu.

W punkcie 3 Sąd postanowił na podstawie art. 113 ust. 1 uksc.