

Sygn. akt I C 1167/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 czerwca 2013 roku

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Donata Nowocień-Pluta

Protokolant: Magdalena Szymczak

na rozprawie w dniu 06 czerwca 2013 roku

rozpoznał sprawę z powództwa B. M.

przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa w W.

o zapłatę 9.005 zł

I. zasądza od strony pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa w W. na rzecz powódki B. M. kwotę 6.199 zł (sześć tysięcy sto dziewięćdziesiąt dziewięć złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 08 sierpnia 2010 roku do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w dalszej części;

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 802,50 zł tytułem kosztów procesu;

IV. nakazuje stronie pozwanej, aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego w Świdnicy kwotę 599,70 zł tytułem wynagrodzenia biegłego poniesionego tymczasowego przez Skarb Państwa;

V. nakazuje stronie pozwanej, aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego w Świdnicy kwotę 257,01 zł tytułem wynagrodzenia biegłego poniesionego tymczasowego przez Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 1167/12

UZASADNIENIE

Powódka B. M. wniosła powództwo przeciwko stronie pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa w W. o zapłatę 9.004, 82 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 20 lipca 2010 r. do dnia zapłaty oraz o zwrot kosztów procesu.

Powódka podniosła, że dnia 26 lutego 2004 r. zawarła umowę najmu lokalu mieszkalnego, położonego w (...) z Rolniczą Spółdzielnią Produkcyjną w W., który to lokal stanowi własność strony pozwanej. Budynek, w którym mieści się lokal był w złym stanie technicznym, do lokalu nie była doprowadzona energia elektryczna, a stolarka okienna była do wymiany. Prezes Spółdzielni wyraził zgodę, aby powódka wykonała sama prace związane z przystosowaniem lokalu do mieszkania. W dniu 22 października 2009 r. powódka otrzymała od Administracji Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w Ś. umowę najmu w związku z przejęciem przez ten podmiot budynku, w umowie został obniżony czynsz z uwagi na zły stan techniczny dachu budynku. W dniu 27 maja 2010 r. powódka zdała lokal do Zasobu w związku z zamianą na lokal, położony w P..

Referendarz sądowy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym dnia 18 listopada 2011 r., w którym uwzględnił powództwo w całości.

Strona pozwana wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty, zaskarżając nakaz zapłaty w całości, wskazując na bezzasadność roszczenia i jego przedawnienie oraz wnosząc o zasądzenie kosztów procesu.

Strona pozwana wskazała, że powódka, zawierając umowę najmu znała stan techniczny lokalu i zdawała sobie sprawę, że nie nadaje się do zamieszkania, a wykonane przez powódkę prace wymagały zgody właściciela oraz zgłoszenia właściwemu organowi. Powódka, widząc, że nastąpiła zmiana właściciela budynku powinna wstrzymać się z wykonywaniem prac. Ponadto powódka wystąpiła o zwrot nakładów w momencie, gdy wynajęte zostało jej mieszkanie w P.. Wykonane przez powódkę prace nie zostały w żaden sposób wycenione i udokumentowane, nie podniosły też wartości lokalu, który – tak jak cały budynek – jest remontowany przez stronę pozwaną.

Strona pozwana zgłosiła zarzut przedawnienia roszczenia, ponieważ roszczenie najemcy wobec wynajmującego o zwrot nakładów przedawnia się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy, co nastąpiło 27 maja 2010 r.

Sąd Rejonowy w Świdnicy dnia 24 kwietnia 2012 r. oddalił powództwo wobec uwzględnienia zarzutu przedawnienia.

Sąd Okręgowy w Świdnicy orzeczenie, uchylił do ponownego rozpoznania.

Strona pozwana w piśmie procesowym z dnia 16 grudnia 2012 r. (k. 137), wskazała, że powódka nieprecyzyjnie określiła za jakie konkretne usługi, czy materiały żąda zapłaty. Ponadto powódka przedłożyła umowę najmu podpisaną ze stroną pozwaną z dnia 22 października 2009 r., wiążącą strony od 1 sierpnia 2008 r., a więc zwrot ewentualnych nakładów powinien dotyczyć nakładów poczynionych przez powódkę po 1 sierpnia 2008 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Prawo użytkowania nieruchomości rolnej zabudowanej, położonej w W. w granicach działki nr (...) zostało wygaszone i przekazane do Zasobu Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa decyzją kierownika Urzędu Rejonowego Rządowej Administracji Ogólnej w Ś. z dnia 16 września 1996 r.

Dowód:

decyzja k. 149 – 150,

protokół zdawczo – odbiorczy k. 151 - 153.

Dnia 26 lutego 2004 r. powódka zawarła z Rolniczą Spółdzielnią Produkcyjną w W. umowę najmu lokalu mieszkalnego, położonego w (...) o powierzchni 120 m², czynsz określono na 243, 20 zł miesięcznie. W umowie wskazano, że koszty remontów w lokalu ponosi wynajmujący.

Dowód:

umowa najmu k. 7.

Przedmiotowy lokal mieszkalny był w bardzo złym stanie technicznym, nie nadawał się do zamieszkania, ściany działowe miał wykonane z azbestu, energia elektryczna nie była doprowadzona, podłogi były przegnite, stolarka okienna zmurszała, tynki na ścianach zawilgocone. Powódka otrzymała od Spółdzielni zgodę na wymianę okien, doprowadzenie energii elektrycznej, usunięcie ścian z azbestu, podłóg, zbitie tynków, rozbiórkę starych pieców kaflowych. Koszty remontu powódka miała ponieść we własnym zakresie.

Dowód:

oświadczenie k. 8,

zeznania świadka S. L. k. 61 odwrót – 62,

zeznania powódki B. M. k. 139 - 140.

Powódka dnia 31 lipca 2004 r. otrzymała fakturę Vat za usługę remontowo – budowlaną wraz z materiałem na kwotę 9.004, 82 zł.

Dowód:

faktura Vat k. 13.

W lokalu mieszkalnym została rozebrana ściana konstrukcyjna i został wykonany podciąg w sposób nieprawidłowy, wymagający podmurowania, ścianki działowe zostały w większości rozebrane, w części pomieszczeń posadzki pozostały betonowe, a w części pozostały podłogi z desek na legarach, tynk został zбитy w całości, zamontowana została nowa stolarka okienna PCV, w dwóch pomieszczeniach rozprowadzona została nowa miedziana instalacja elektryczna, w trzecim pomieszczeniu pozostała instalacja aluminiowa. Powyższe prace przeprowadziła powódka w latach 2004 – 2005.

Dowód:

notatka służbowa k. 37,

zeznania powódki B. M. k. 139 - 140.

Uchwałą z dnia 25 marca 2004 r. Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w W. przekazała nieodpłatnie nakłady na modernizację i remont budynków na rzecz właściciela gruntów – Agencję Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa.

Dowód:

uchwała nr 6/2004 k. 36,

zeznania świadka W. T. k. 138 - 139.

W dniu 22 października 2009 r. powódka zawarła z Agencją Nieruchomości Rolnych Oddziałem Terenowym we W. umowę najmu lokalu mieszkalnego, położonego w (...) /1 od 1 sierpnia 2008 r. z czynszem w kwocie 280, 20 zł miesięcznie. W umowie zaznaczono, że najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

Dowód:

umowa najmu k. 9 – 10.

Dnia 27 maja 2010 r. powódka zdała przedmiotowy lokal mieszkalny. Lokal był częściowo wyposażony w instalację elektryczną, nie było instalacji gazowej, grzewczej, podłogi były do wymiany, część miała zerwane podłogi drewniane do betonu, część starych desek podłogowych była zachowana, 3 sztuki starych drzwi do wymiany, 10 sztuk okien wymienionych bez parapetów wewnętrznych, tynk ze ścian był zбитy do cegły. Mieszkanie nie było zamieszkiwane i nie nadawało się do zamieszkiwania.

Dowód:

protokół zdawczo – odbiorczy k. 11 – 12,

opinia biegłego M. K. k. 157 – 160, 189 – 190,

zeznania świadka S. L. k. 61 odwrót – 62,

zeznania świadka W. T. k. 138 – 139,

zeznania powódki B. M. k. 139 - 140.

Powódka wezwała stronę pozwaną do zapłaty kwoty 23.113, 81 zł za wykonane naprawy konieczne w lokalu, a to demontaż ścian azbestowych, zabicie tynków wewnątrz lokalu oraz na korytarzu, wykonania zarzutki betonowej na korytarzu, zainstalowanie nowej skrzynki elektrycznej i doprowadzenie do pomieszczeń mieszkalnych wraz z założeniem licznika elektrycznego oraz wymianę okien w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma.

Dowód:

wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania k. 16 – 17, 18.

Prace wykonane przez powódkę spowodowały ulepszenie mieszkania w postaci wbudowania nowych okien PCV, wartość tego ulepszenia wynosi na dzień 1 sierpnia 2008 r. – 6.792 zł, a na dzień 27 maja 2010 r. – 6.199 zł. Wszystkie inne prace wykonane przez powódkę nie spowodowały zwiększenia wartości lokalu, stanowiły bowiem jedynie czynności przygotowawcze do dalszych prac, a lokal w dalszym ciągu nie nadawał się do zamieszkania.

Dowód:

opinia biegłego M. K. k. 157 – 160, 189 – 190,

W dniu 15 marca 2011 r. powódka wniosła pozew w postępowaniu elektronicznym, postępowanie w sprawie zostało umorzone z powodu niezuzpełnienia braków formalnych.

Dowód:

pozew z kolejnymi dokumentami k. 45 – 50,

postanowienie k. 60.

Sąd ustalił stan faktyczny w oparciu o dołączone do akt dokumenty, zeznania świadków i powódki oraz opinię biegłego, które to dowody są ze sobą spójne i wiarygodne. Opinia biegłego, w ocenie Sądu, w sposób logiczny wskazuje na wartość poczynionych przez powódkę ulepszeń, a zastrzeżenia stron do jej pisemnej części, zostały wyjaśnione przez biegłego na rozprawie.

Sąd zważył:

powództwo podlega uwzględnieniu w przeważającej części.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, że strona pozwana jest właścicielem gruntu, na którym jest posadowiony między innymi budynek, mieszczący przedmiotowy lokal. W tej sytuacji zarówno budynek, jak i poczynione na nim nakłady stanowią jej własność, a zarzut, że łączyła ją z powódką umowa najmu od 1 sierpnia 2008 r. i ewentualny zwrot nakładów powinien dotyczyć nakładów poczynionych po tej dacie jest chybiony.

W niniejszej sprawie ma zastosowanie przepis art. 676 kc, stanowiący, że jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

Powódka zawierając umowę najmu najpierw z Rolniczą Spółdzielnią Produkcyjną w W., a następnie ze stroną pozwaną знаła stan techniczny mieszkania i wiedziała, że nie nadaje się ono do zamieszkania. Powódka przeprowadziła w wynajętym lokalu prace, przy czym nie spowodowały one, aby można było w nim zamieszkać. Większość tych prac nie

powodowała ulepszenia lokalu i wzrostu jego wartości, a jedynie przygotowywała je do dalszych prac remontowych, było to zabicie tynków, zdemontowanie części drewnianych podłóg, czy wyburzenie ścian z azbestu. Jedynymi pracami, które skutkowały powstaniem ulepszenia i posiadały wartość materialną były zamontowane okna z PCV, których wartość na dzień zdania lokalu przez powódkę dnia 27 maja 2010 r. wynosiła 6.199 zł.

Jak wynika z zebranego materiału dowodowego, wynajmujący, czyli stron pozwana zatrzymała ulepszenia w postaci okien PCV, wobec czego powinna zwrócić powódce ich wartość.

Na mocy art. 481§1 kc jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Powódka wezwała stronę pozwaną pismem z dnia 20 lipca 2010 r., nadanym dnia 23 lipca 2010 r. do zapłaty kwoty 23.113, 81 zł tytułem poczynionych przez nią na lokal nakładów w terminie 14 dni, a więc zasadne jest przyjęcie, że od 8 sierpnia 2010 r. pozwana pozostawała w opóźnieniu w zapłacie roszczenia.

W dalszej części Sąd powództwo oddalił, jako bezzasadne.

Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki koszty procesu w kwocie 802, 50 zł w oparciu o przepis art. 100 kpc, przyjmując, że powódka wygrała sprawę w 70% (domagała się 9.005 zł, otrzymała 6.199 zł), a więc powinna otrzymać 70% z kwoty 1.668 zł, czyli 1.167, 60 zł. Z kolei pozwana wygrała proces w 30%, a więc powinna otrzymać 30% z kwoty 1.217 zł, czyli 365, 10 zł. Po skompensowaniu, pozwana powinna zwrócić powódce kwotę 802, 50 zł tytułem kosztów procesu.

W tym samym proporcjach wygrania procesu, Sąd nakazał stronom uiścić koszty wynagrodzenia biegłego poniesione tymczasowo przez Skarb Państwa, a więc powódce kwotę 257, 01 zł (30% z 856, 71 zł) i stronie pozwanej w wysokości 599, 70 zł (70% z kwoty 856, 71 zł).