

Sygn. akt I C 137/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 marca 2020 r.

Sąd Rejonowy w Koninie Wydział I Cywilny

Przewodniczący: sędzia Karol Dryjański

Protokolant: Sekr. Sąd. Marta Matusiak

po rozpoznaniu w dniu 17 lutego 2020 r. w Koninie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. S. (1)

przeciwko K. L. i B. L.

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 2.734 zł (dwa tysiące siedemset trzydzieści cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. nakazuje pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Koninie) z tytułu nieuiszczonych kosztów sądowych kwotę 943,16 zł (dziewięćset czterdzieści trzy złote szesnaście groszy).

sędzia Karol Dryjański

Sygn. akt I C 927/16

UZASADNIENIE

M. S. (1) wniósł o:

- 1) nakazanie pozwanym K. L. oraz B. L., aby przywrócili zgodny z prawem stan lokalu zajmowanego przez M. S. (1) położonego w K. przy ul. (...) poprzez naklejenie 3 reklam okiennych o wymiarach 3 m na 1,70 m każda, zamontowanie drzwi do lokalu znajdującego się na pierwszym piętrze wskazanego budynku, naprawę oraz zabudowę kabli przeciętych przez K. L., odbudowę uszkodzonej ściany z płyt kartonowo – gipsowych, zamontowanie bezpieczników, w terminie 7 dni od uprawomocnienia się orzeczenia,
- 2) orzeczenie, iż w przypadku przekroczenia terminu do wykonania czynności opisanych w punkcie 1 powód zostanie umocowany do wykonania ich na koszt dłużnika,
- 3) nakazanie pozwanym, aby zaprzestali dalszych naruszeń posiadania lokalu zajmowanego przez M. S. (1) położonego w K. przy ul. (...),
- 4) zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kwoty 17 zł tytułem zwrotu kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu powód podniósł, że w dniu 27.07.2014 r. zawarł z K. L. umowę najmu lokalu położonego w K. przy ul. (...). Najem miał trwać 5 lat, a czynsz miał wynosić 1.000 zł miesięcznie, zaś powierzchnia wynajmowana miała wynosić 480 m². Następnie w dniu 24.09.2014 r. strony zawarły kolejną umowę najmu przedmiotowego lokalu, w której zastrzeżono czynsz w wysokości 2.000 zł miesięcznie i 10 – letni czas trwania umowy oraz wynajmowaną powierzchnię 200 m², jednak zdaniem powoda umowa ta została sporządzona jedynie dla zawarcia umowy z dostawcą energii elektrycznej. W istocie najem miał dotyczyć większej powierzchni i na tej powierzchni był wykonywany. Po okresie bezspornego użytkowania przedmiotowego lokalu, w dniu 09.10.2015 r. K. L. zamknął dopływ wody do pomieszczeń zajmowanych przez powoda, ponadto pozwany odciął ogrzewanie tych pomieszczeń. W wyniku tych działań doszło do znacznego utrudnienia w prowadzeniu działalności powoda (siłownia i fitness). Następnie w dniu 01.03.2016 r. K. L. zdemontował drzwi do lokalu zajmowanego przez powoda i odciął kable elektryczne w lokalu na pierwszym piętrze, które to kable zostały pozostawione bez zabezpieczenia. W dniu 04.03.2016 r. obaj pozwani dokonali uszkodzenia mienia należącego do powoda w ten sposób, że usunęli znajdujące się na zewnętrznej części witryn pierwszego piętra budynku trzy reklamy okienne o wymiarach 3 m na 1,30 m, które przedstawiały wartość 3.500 zł. W tym samym dniu pozwani pozostawili odkręcone baterie sanitarne na pierwszym piętrze budynku, w szatni damskiej, w pomieszczeniu na prysznic. Spowodowało to częściowe zalanie pomieszczeń wynajmowanych przez powoda. Pozwani zdemontowali następnie także bezpieczniki na pierwszym piętrze oraz odcięli liczne kable elektryczne w lokalu. K. L. zmusił osoby korzystające z siłowni powoda do jej opuszczenia. Z kolei w dniu 15.03.2016 r. K. L. i B. L. uszkodzili ścianę z płyt kartonowo – gipsowych wybudowaną przez powoda na potrzeby zajęć w sali fitness.

Jako podstawę swojego roszczenia powód wskazał art. 344 kc.

W piśmie z dnia 22.02.2017 r. powód zmienił powództwo w ten sposób, że w miejsce dotychczasowych żądań opisanych wyżej w punktach 1 – 3 zażądał zasądzenia solidarnie od pozwanych kwoty 9.000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w wysokości 7% w stosunku rocznym od dnia następującego po dniu doręczenia pozwany pisma obejmującego oświadczenie o zmianie powództwa.

W uzasadnieniu powód podniósł, że naruszenia posiadania przez pozwanych doprowadziły do utraty przez powoda władztwa nad przedmiotowym lokalem.

Jako podstawę prawną swojego żądania powód wskazał art. 415 kc w zw. z art. 441 § 1 kc podnosząc, że pozwani dopuścili się niedozwolonej samopomocy pomijając dochodzenie roszczeń w postępowaniu cywilnym.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powoda kosztów postępowania według norm przepisanych.

Pozwani zarzucili, że powód zajmował lokal w budynku przy ulicy (...) samowolnie. Zdaniem pozwanych nie zniszczyli oni reklam powoda, a brak jest dowodów, że zniszczyli drzwi. Pozwani zakwestionowali również wartość szkody wskazywaną przez powoda.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 27.07.2014 r. K. L. zawarł z M. S. (1) umowę najmu lokalu użytkowego.

Pozwany wynajął powodowi lokal użytkowy położony w K. przy ul. (...) o łącznej powierzchni użytkowej 480 m².

W § 2 ust. 2 umowy powód oświadczył, że będzie wykorzystywał przedmiot najmu wyłącznie na prowadzenie klubu fitness i siłowni w sposób zorganizowany i ciągły.

Czynsz w kwocie 1.000 zł miesięcznie był płatny z góry do 20 dnia miesiąca (§ 3 umowy).

W § 4 pkt 3 umowy wskazano, iż dokonanie przez najemcę ulepszeń, w szczególności o charakterze adaptacyjnym, wymaga zgody wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

W § 5 umowy wskazano, że umowę zawarto na czas oznaczony od 27.07.2014 r. do 27.07.2019 r. Pod treścią § 5 znajduje się dopisek ręczny o treści „Okres wypowiedzenia 3 ms”.

W chwili zawierania umowy drugie piętro budynku było w stanie surowym. K. L. wyraził zgodę aby wszystkie prace adaptacyjne i wykończeniowe na tym piętrze sfinansował i wykonał powód. M. S. (1) wykonywał prace wykończeniowe przy wsparciu T. M.. Wykonano tynkowanie ścian, gipsowanie, malowanie, ścianki działowe, łazienki, położone zostały płytki i panele podłogowe.

Pierwsze piętro budynku było już wykończone przez K. L. przy pomocy brata B. L. zajmującego się zawodowo wykańczaniem wnętrz. Do wykonania pozostał jedynie podwieszany sufit, na wykonanie którego materiał zakupił pozwany K. L..

dowód: umowa najmu k. 12, zeznania T. M. k. 114 – 116, 374 – 375, M. S. (1) k. 203 – 204, 414, K. L. k. 204 – 206, 348, 414 – 415, B. L. k. 206, 349

W dniu 24.09.2014 r. K. L. i M. S. (1) podpisali kolejny dokument umowy dotyczący najmu lokalu przy ul. (...) w K..

Tym razem jako przedmiot umowy wskazano w § 2 umowy najem lokalu użytkowego o łącznej powierzchni 200 m wraz z możliwością używania klatek schodowych, korytarzy, urządzeń sanitarnych (pod warunkiem utrzymania ich w czystości).

Możliwość rozwiązania umowy przez wynajmującego K. L. bez zachowania terminów wypowiedzenia przewidziano w § 3 umowy w razie zmiany przez najemcę M. S. (1) sposobu wykorzystywania przedmiotu najmu bez pisemnej zgody wynajmującego.

W § 10 wskazano, że umowa zostaje zawarta na 10 lat, a może być zmieniona w każdym czasie lub rozwiązana za uprzednim 1 – miesięcznym wypowiedzeniem. Ponadto w § 10 umowy znajduje się zastrzeżenie dla pozwanego uprawnienia do rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku zalegania przez powoda z należnym czynszem oraz innymi opłatami oraz prowadzenia działalności niezgodnej z przeznaczeniem lokalu.

W § 11 miesięczną stawkę czynszu ustalono na 2.000 zł.

Strony umowy postanowiły, że najemca może dokonywać zmian w przedmiocie najmu wyłącznie za zgodą i na warunkach ustalonych przez wynajmującego (§ 7 umowy). Wynajmujący zastrzegł sobie prawo dokonywania zmian w przedmiocie najmu i jego wyposażeniu technicznym, zwłaszcza wynikających z prowadzonego przez niego remontu czy modernizacji przedmiotu najmu. Każdorazowo strony miały ustalać terminy i warunki konieczne do dokonania prac i zmian.

Umowa ta była zawierana w związku z uregulowaniem formalności z dostawcą energii. Powód jedynie pobieżnie zapoznał się z jej treścią.

dowód: umowa najmu k. 13, zeznania A. K. (1) k. 113 – 114, T. M. k. 114 – 116, 374 – 375, M. S. (1) k. 203 – 204, 414, K. L. k. 204 – 206, 348, 414 – 415, B. L. k. 206, 349

M. S. (1) prowadził w budynku na nieruchomości K. L. siłownię i fitness pod nazwą P. G.. Od lipca 2014 r. zajmował pomieszczenia na pierwszym i drugim piętrze budynku.

Z klatki schodowej na każdą kondygnację prowadziły drzwi wewnętrzne, do których klucze posiadał K. L..

M. S. (1) prowadził klub razem z T. M..

Poniżej pomieszczeń na pierwszym piętrze zajmowanych przez powoda znajdowała się placówka (...).

W piwnicy budynku B. L. prowadził ze swoją córką sklep.

W sąsiednim budynku przy ulicy (...) znajduje się (...).

dowód: notatka urzędowa k. 15, zeznania S. G. k. 111 – 112, C. R. k. 112 – 113, A. K. (1) k. 113 – 114, T. M. k. 114 – 116, 374 – 375, M. S. (1) k. 203 – 204, 414, K. L. k. 204 – 206, 348, 414 – 415, B. L. k. 206, 349, pismo z dnia 14.10.2015 r. k. 330 – 331, pismo z dnia 05.10.2015 r. k. 390

Powód bez zgody pozwanego K. L. zaczął wykonywać ścianki działowe na I piętrze budynku i wywiesił reklamę okienną fitness klubu i siłowni.

Po kilku miesiącach od zawarcia umowy z dnia 27.07.2014 r. K. L. zaczął informować powoda, że pozostali najemcy lokali w przedmiotowym budynku skarżą się na hałas dochodzący z pomieszczeń zajmowanych przez powoda. Skargi takie K. L. otrzymywał od marca 2015 r.

Oświadczeniem z dnia 21.09.2015 r. K. L. wypowiedział umowę najmu zawartą z M. S. (1) bez zachowania terminów wypowiedzenia powołując jako przyczynę zaległości płatnicze oraz uporczywe hałasy i tąpnięcia powodujące pęknięcie ścian i sufitów w lokalach ościennych, co może skutkować katastrofą budowlaną. Pismo zawierające wypowiedzenie doręczono powodowi 22.09.2015 r.

Powód nie opuścił pomieszczeń zajmowanych w budynku na nieruchomości pozwanego.

W reakcji K. L. zakręcał wodę w pionie głównym, zakręcał wodę w hydrancie, wyłączał prąd, wyłączał ogrzewanie.

Powód umieścił w zajmowanym pomieszczeniu urządzenie na wodę o pojemności 1.000 l.

W piśmie z dnia 05.10.2015 r. pozwany K. L. zwrócił się do powoda o natychmiastowe opuszczenie przedmiotowego lokalu. Jednocześnie pozwany poinformował powoda, że nadal ma skargi na uporczywe hałasy i tąpnięcia spowodowane rzucaniem ciężarów na posadzkę, a tąpnięcia te powodują drgania szyb, pęknięcia ścian i sufitów.

Pismem z dnia 12.10.2015 r. K. L. zwrócił się do powoda o usunięcie reklam z witryny narożnikowej.

dowód: notatka urzędowa k. 15, zeznania C. R. k. 112 – 113, T. M. k. 114 – 116, 374 – 375, T. P. k. 116, M. S. (1) k. 203 – 204, 414, K. L. k. 204 – 206, 348, 414 – 415, B. L. k. 206, 349, potwierdzenia przelewów k. 328, 329, wyrok i uzasadnienie k. 333 – 340, pismo z dnia 05.10.2015 r. k. 354, potwierdzenie nadania k. 355 – 356, 358, wypowiedzenie umowy k. 357, pismo z dnia 12.10.2015 r. k. 359, korespondencja sms k. 398 - 409

W piśmie z dnia 05.10.2015 r. lekarze zajmujący lokale w budynku przy ulicy (...) (A. K. (2), M. K., Ł. B., M. R., A. H., M. S. (2)) zwrócili się do K. L. o rozwiązanie umowy z osobą wynajmującą I i II piętro w budynku przy ul. (...). W piśmie wskazano, że w budynku obok jest za głośno, a cały budynek (...) wpada w wibracje spowodowane rzucaniem ciężarów na podłogę. Ponadto wskazano na wpływ uderzeń na działanie aparatury USG, sprzętów RTG (tomograf (...)) i trudności w komunikowaniu się z pacjentami.

W dniu 12.10.2015 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. przeprowadził kontrolę budynku przy ul. (...) w K..

Stwierdzono, że zastosowany w budynku strop nie zapewnia właściwego przenoszenia obciążeń o charakterze dynamicznym, zwłaszcza we fragmencie pomieszczenia, gdzie nie zastosowano rusztu gumowo – drewnianego.

W pomieszczeniach siłowni nie zastosowano żadnej izolacji akustycznej ścian.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. stwierdził, że działalność prowadzona przez powoda nie grozi katastrofą budowlaną, ale występuje duże prawdopodobieństwo uszkodzenia stropów budynku.

W piśmie z dnia 14.12.2015 r. lekarze zajmujący lokale w budynku przy ulicy (...) (A. K. (2), M. K., M. R., K. G. i A. H.) wezwali K. L. do natychmiastowego podjęcia działań zmierzających do wyeliminowania uciążliwości związanych z eksploatacją pomieszczeń zajmowanych przez powoda. Skarżyli się na hałasy, głośna muzykę, odgłosy uderzeń ciężkich przedmiotów do ćwiczeń, wywołane tym wstrząsy i wibracje. Zdaniem podpisujących pismo niekontrolowane wibracje, wstrząsy i odgłosy uderzeń ciężkich przedmiotów przy wykonywaniu badań i zabiegów medycznych zagrażają życiu i zdrowiu pacjentów, wpływają na działanie urządzeń medycznych i wyniki badań uzyskiwanych z ich użyciem.

W piśmie z dnia 28.01.2016 r. K. G., M. K., A. K. (2), A. H. i M. R. wezwali K. L. do natychmiastowego podjęcia działań zmierzających do wyeliminowania uciążliwości związanych z eksploatacją pomieszczeń znajdujących się na I i II piętrze w budynku przy ulicy (...), pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

dowód: pismo z dnia 14.10.2015 r. k. 330 – 331, pismo z dnia 14.12.2015 r. k. 389, pismo z dnia 05.10.2015 r. k. 390, pismo z dnia 28.01.2016 r. k. 391

W dniu 01.03.2016 r. K. L. wystawił drzwi na pierwszym piętrze do pomieszczenia zajmowanego przez powoda , przeciął kable i pozostawił kable pod napięciem.

W dniu 04.03.2016 r. K. L. polecił swemu bratu B. L. zdjęcie banera reklamowego z szyby lokalu na pierwszym piętrze zajmowanego przez powoda.

Doszło do całkowitego zerwania banera. Uczynił to K. L..

W celu zerwania trzech reklam klubu (...) o wymiarach 3 m x 1,30 m każda, umieszczonych na pierwszym piętrze od strony zewnętrznej witryn, pozwany B. L. zamontował rusztowanie.

Na miejsce zdarzenia powód wezwał Policję.

Tego samego dnia doszło do odkręcenia kurków w szatni damskiej w pomieszczeniu prysznic dla kobiet, w części budynku zajmowanej od 2014 r. przez powoda. Doszło do częściowego zalania pomieszczeń.

Ponadto w tym samym dniu zdemontowano bezpieczniki na pierwszym piętrze oraz odcięto większą liczbę kabli elektrycznych na pierwszym piętrze. K. L. wszedł do siłowni i zaczął wyganiać klientów.

W dniu 15.03.2016 r. pozwani uszkodzili ścianę z płyt kartonowo – gipsowych na pierwszym piętrze w pomieszczeniu zajmowanym przez powoda.

Następnego dnia pozwany K. L. poinformował pracownika ochrony zaangażowanego przez powoda, że oczekuje na pracowników budowlanych, którzy wyburzą ściany w pomieszczeniu siłowni.

W dniu 17.03.2016 r. w pomieszczeniu siłowni wyłączono prąd. W miejscu, w którym na pierwszym piętrze znajdowała się skrzynka elektryczna pracownik ochrony zastał K. L. składającego drabinę i schodzącego na parter budynku.

dowód: notatka urzędowa k. 14, 15, 16, dokumentacja fotograficzna k. 83 – 91, 155, 186 – 202, 378 – 385, zeznania S. G. k. 111 – 112, C. R. k. 112 – 113, A. K. (1) k. 113 – 114, pismo z dnia 30.03.2016 r. k. 126, zeznania A. S. k. 165, M. S. (1) k. 203 – 204, 414, K. L. k. 204 – 206, 348, 414 – 415, B. L. k. 206, 349

Wartość robót budowlano instalacyjnych niezbędnych do usunięcia skutków działań pozwanych w pomieszczeniach zajmowanych przez powoda wynosi:

- 1) w zakresie ścianki z płyt gipsowo – kartonowych – 7.533,37 zł,
- 2) w zakresie skrzydła drzwi wejściowych – 195,16 zł,

3) w zakresie reklam zewnętrznych – 1.712,74 zł,

4) w zakresie skrzynki rozdzielczej – 205,08 zł.

dowód: opinia biegłego Z. B. k. 213 – 226 i jego uzupełniające zeznania k. 250

Decyzją z dnia 11.04.2016 r., (...), Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. nakazał K. L. wyłączenie z użytkowania I i II kondygnację naziemnego pawilonu handlowego w K. przy ul. (...) do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości polegających na przekroczeniu nośności stropów i braku odpowiednich izolacji akustycznych i nadał decyzji rygor natychmiastowej wykonalności.

dowód: decyzja z dnia 11.04.2016 r. k. 332

Na początku 2017 r. powód zakończył zajmowanie przedmiotowych pomieszczeń.

dowód: bezsporne

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka S. G., były bowiem spójne i logiczne, a pozostały materiał dowodowy nie dał podstaw do zakwestionowania ich wiarygodności.

Sąd dał wiarę zeznaniom C. R., A. S. i T. P., były bowiem spójne i logiczne, a zarazem wzajemnie zgodne, nie były przy tym sprzeczne z zeznaniami pozostałych osób przesłuchiowanych w sprawie.

Sąd nie dał wiary zeznaniom A. K. (1) w części, w której wynikało z nich, że pierwsze piętro budynku w chwili zawierania umowy było w stanie surowym, albowiem ta część zeznań A. K. (1) była sprzeczna nie tylko z zeznaniami pozwanych, lecz również z zeznaniami powoda i T. M..

W pozostałym zakresie sąd dał wiarę zeznaniom A. K. (1), były bowiem spójne i logiczne, znalazły przy tym potwierdzenie w zeznaniach S. G., a pozostały materiał dowodowy nie dał podstaw do zakwestionowania ich wiarygodności.

Sąd nie dał wiary zeznaniom T. M. w części w jakiej twierdził, że wraz z powodem finansował i wykonywał prace wykończeniowe na I piętrze budynku jeszcze przed zawarciem drugiej umowy. Te okoliczności nie znalazły potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym. Pozostały materiał dowodowy nie potwierdził również uzyskania akceptacji pozwanego K. L. dla wykonywania prac na I piętrze.

W pozostałym zakresie sąd dał wiarę zeznaniom T. M., były bowiem spójne i logiczne, a przy tym precyzyjne, znalazły przy tym potwierdzenie w zeznaniach S. G., A. K. (1) i M. S. (1).

Sąd nie dał wiary zeznaniom M. S. (1) w części, w której wynikało z nich, że w związku z działalnością prowadzona przez niego w budynku przy ulicy (...) nie było skarg ze strony lekarzy prowadzących gabinety w pobliskich pomieszczeniach. Ta część zeznań powoda była sprzeczna z treścią pism sygnowanych przez specjalistów prowadzących działalność w sąsiednim budynku.

W pozostałym zakresie sąd dał wiarę zeznaniom M. S. (1), były bowiem spójne i logiczne, znalazły przy tym potwierdzenie w zeznaniach T. M., S. G. i A. K. (1), a pozostały materiał dowodowy nie dał podstaw do zakwestionowania ich wiarygodności.

Sąd nie dał wiary zeznaniom K. L. w części, w której wynikało z nich, że strony umowy z dnia 27.07.2014 r. porozumiały się co do jej wypowiedzenia. Ta część zeznań pozwanego nie znalazła potwierdzenia w zeznaniach M. S. (1) i T. M.. Sąd nie dał również wiary zeznaniom K. L. co do charakteru umowy z dnia 27.07.2014 r. i okoliczności podpisania umowy z dnia 24.09.2014 r. Ta część zeznań pozwanego również była sprzeczna z zeznaniami M. S. (1) i T. M., należy przy tym dodać, że do września 2015 r., to jest przez rok od podpisania umowy z września 2014 r. powód prowadził

działalność na obu piętrach budynku przy ulicy (...). Sąd nie dał również wiary zeznaniom K. L. w części, w której wynikało z nich, że powód prowadził działalność gospodarczą jedynie na II piętrze przedmiotowego budynku. Ta część zeznań pozwanego była sprzeczna z zeznaniami M. S. (1) i T. M., lecz również z treścią dokumentów sporządzonych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

W pozostałym zakresie sąd uznał zeznania K. L. za wiarygodne, w tej części nie były bowiem zasadniczo sprzeczne z zeznaniami pozostałych osób przesłuchiwanych w sprawie.

Sąd dał wiarę zeznaniom B. L., były bowiem spójne i logiczne, a pozostały materiał dowodowy nie dał podstaw do zakwestionowania ich wiarygodności.

Sąd uwzględnił wyniki biegłego z dziedziny budownictwa i szacowania nieruchomości Z. B., treść opinii wskazuje bowiem na to, że biegły wnikliwie przeanalizował okoliczności istotne dla wyników jego opracowania, a sformułowane przez niego wnioski są zrozumiałe i logicznie wynikają z ustaleń, które legły u ich podstaw. Sąd miał nadto na względzie doświadczenie biegłego w sporządzaniu opinii z zakresu objętego zleceniem sądu.

W uzupełniających zeznaniach biegły dodatkowo wyjaśnił wyniki swej opinii przedstawiając przekonującą argumentację na ich rzecz, dlatego też sąd przy ustalaniu stanu faktycznego uwzględnił również uzupełniające zeznania biegłego Z. B..

Pozostałe dokumenty w oparciu o które sąd ustalił powyższy stan faktyczny nie budziły wątpliwości sądu, nie były również kwestionowane przez strony.

Sąd zważył, co następuje.

Zgodnie z art. 659 § 1 kc przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Zgodnie z art. 673 § 3 kc jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie.

Z art. 666 § 1 kc wynika, że najemca powinien przez czas trwania najmu używać rzeczy najętej w sposób w umowie określony, a gdy umowa nie określa sposobu używania – w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy.

Jeżeli najemca używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem rzeczy i mimo upomnienia nie przestaje jej używać w taki sposób albo gdy rzecz zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje ona narażona na utratę lub uszkodzenie, wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia (art. 667 § 2 kc).

Jeżeli najemca lokalu wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym, wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia (art. 685 kc).

Po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania (art. 675 § 1 kc).

Zgodnie z art. 415 kc kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia.

Jeżeli kilka osób ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną czynem niedozwolonym, ich odpowiedzialność jest solidarna (art. 441 § 1 kc).

Zgodnie z art. 5 kc nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Powód M. S. (1) (jako najemca) i pozwany K. L. (jako wynajmujący) zawarli w dniu 27.07.2014 r. umowę najmu obejmującą pomieszczenia na I i II piętrze budynku przy ulicy (...) w K.. Umowa została zawarta na czas oznaczony (5 lat) i nie przewidziano w niej okoliczności, w których którakolwiek ze stron mogłaby wypowiedzieć tę umowę. W tej sytuacji stwierdzić należy, że strony były związane treścią umowy z dnia 27.07.2014 r. pomimo tego, że w dniu 24.09.2014 r. podpisały dokument umowy, w którym przewidziano dwukrotnie dłuższy czas trwania najmu, dwukrotnie wyższy czynsz i ograniczono powierzchnię wynajętych pomieszczeń z 480 m² do 200 m². Zaznaczyć przy tym należy, że umowa w dalszym ciągu była realizowana odnośnie powierzchni 480 m² (na I i II piętrze budynku) i nie było w tym zakresie sporu. Okoliczność ta, podobnie jak zeznania M. S. (1), T. M. i A. K. (1), wskazują w sposób jednoznaczny na to, że znaczenie dokumentu z dnia 24.09.2014 r. ograniczone było do zwiększonej wysokości czynszu i dłuższego czasu trwania umowy.

Umowa z dnia 27.07.2014 r. nie dawała jej stronom podstaw do wypowiedzenia umowy przed upływem terminu, na który została zawarta. Należy jednak zwrócić uwagę, że możliwość wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia dawały K. L. art. 667 § 2 kc i art. 685 kc.

Jak wskazano motywując wyrok Sądu Okręgowego w (...)z dnia 13.11.2018 r., sygn. akt X Ga 477/18 (wydany na skutek apelacji M. S. (1) od wyroku Sądu Rejonowego w K.z dnia 26.02.2018 r., sygn.. akt V Gc 689/15), K. L. wypowiedział umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia oświadczeniem z dnia 21.09.2015 r., które zostało doręczone powodowi w dniu 22.09.2015 r. Powód był zatem obowiązany od 22.09.2015 r. do wydania K. L. przedmiotu najmu (art. 675 § 1 kc).

Pozwany był uprawniony do wypowiedzenia umowy z dnia 27.07.2015 r. na podstawie art. 685 kc.

Jak wynika z korespondencji sms-owej znajdującej się na k. 398 – 409, co najmniej od marca 2015 r. pozwany K. L. sygnalizował powodowi, że sposób użytkowania wynajętych pomieszczeń jest uciążliwy dla innych osób. Przedstawiciele banku zlokalizowanego na parterze budynku przy ulicy (...), jak również lekarze zajmujący lokale w sąsiednim budynku przy ulicy (...), zgłaszali pozwanemu, że z pomieszczeń zajmowanych przez powoda dochodzą hałasy i wibracje spowodowane rzucaniem ciężarów na podłogę. Ponadto wskazano na wpływ uderzeń na działanie aparatury USG, sprzętów RTG (tomograf (...)) i trudności w komunikowaniu się z pacjentami. Sposób korzystania z przedmiotowych pomieszczeń przez powoda był uciążliwy nie tylko dla innego najemcy w tym samym lokalu, lecz nawet dla osób korzystających z lokali w sąsiednim budynku. Co więcej skargi na taki sposób korzystania przez powoda z przedmiotowych pomieszczeń były zgłaszane od marca 2015 r. do stycznia 2016 r. Opisany wyżej sposób korzystania z przedmiotowych pomieszczeń zajmowanych przez powoda nosił niewątpliwie znamiona rażącego i uciążliwego wykroczenia przeciwko porządkowi domowemu. Nie sposób przy tym pominąć faktu, że na skutek kontroli przeprowadzonej przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. w dniu 12.10.2015 r. stwierdzono, że działalność prowadzona przez powoda nie grozi wprawdzie katastrofą budowlaną, ale występuje duże prawdopodobieństwo uszkodzenia stropów budynku. Z kolei decyzją z dnia 11.04.2016 r., (...), Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. nakazał K. L. wyłączenie z użytkowania I i II kondygnacji naziemnego pawilonu handlowego w K. przy ul. (...) do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości polegających na przekroczeniu nośności stropów i braku odpowiednich izolacji akustycznych i nadał decyzji rygor natychmiastowej wykonalności. Miało to związek z zastosowaniem w wynajmowanym pomieszczeniu przez powoda urządzenia na wodę o pojemności 1.000 l.

Taki sposób korzystania z przedmiotowych pomieszczeń przez powoda niewątpliwie uprawniał K. L. do wypowiedzenia umowy w trybie art. 685 kc. Przedmiotowe pomieszczenia powinny być wydane K. L. w dniu

22.09.2015 r., tymczasem powód w dalszym ciągu prowadził tam dotychczasową działalność i to nadal w sposób budzący poważne zastrzeżenia i obawy innych osób.

W sytuacji, w której powód od 22.09.2015 r. nie wydał K. L. wynajętych przez pozwanego pomieszczeń i kontynuował w nich działalność w sposób negatywnie oddziałujący na użytkowników innych lokali w tym samym i sąsiednim budynku, kierowanie przez powoda przeciwko pozwanemu i B. L. roszczenia o odszkodowanie za usunięcie drzwi w tych pomieszczeniach, uszkodzenie ściany w jednym z nich, skrzynki rozdzielczej w budynku na nieruchomości pozwanego K. L. oraz usunięcie reklam zewnętrznych ze ściany tego budynku stanowi w ocenie sądu działanie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Do przedmiotowych naruszeń doszło w marcu 2016 r., to jest blisko pół roku od czasu, w którym powód powinien był opuścić przedmiotowe pomieszczenia. Powód kontynuując pomimo tego swoją działalność i to w sposób zakłócający korzystanie z innych lokali narażał pozwanego K. L. na niebezpieczeństwo rozwiązania umowy najmu zawartej z (...), brak możliwości wynajęcia pomieszczeń zajmowanych przez powoda bez tytułu prawnego lub zadysponowania nimi w inny sposób, jak również na kierowanie przeciwko pozwanemu roszczeń przez osoby zajmujące lokale w sąsiednim budynku. Z kolei utrzymywanie reklamy zewnętrznej na ścianie przedmiotowego budynku powodowało sytuację, w której osoby trzecie były informowane o prowadzeniu w przedmiotowym budynku działalności, która nie powinna być kontynuowana. Nie sposób przy tym pominąć faktu, iż jak uprzednio wspomniano negatywny wpływ sposobu wykonywania działalności przez powoda na stan przedmiotowego budynku został stwierdzony przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

W tej sytuacji pomimo stwierdzenia, iż K. L. istotnie usunął drzwi wejściowe do jednego z pomieszczeń zajmowanych przez powoda w przedmiotowym budynku, uszkodził skrzynkę rozdzielczą, uszkodził ścianę i usunął reklamę zewnętrzną powoda ze ściany tego budynku, nie sposób było uwzględnić roszczenia powoda przeciwko temu pozwanemu. Sąd w konsekwencji nie uwzględnił roszczenia powoda przeciwko B. L., który jest bratem K. L. i współpracował z nim, przy czym współpraca B. L. dotyczyło jedynie uszkodzenia ściany w pomieszczeniu zajmowanym przez powoda oraz pomocy w zerwaniu reklamy zewnętrznej polegającej na ustawieniu w tym celu rusztowania.

Dodać należy, że w § 4 pkt 3 umowy strony postanowiły, że na dokonanie przez najemcę ulepszeń, w szczególności o charakterze adaptacyjnym, wymagana jest zgoda wynajmującego wyrażona w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Takimi pracami było wykonanie ścianek działowych na I piętrze, jednak powód nie wykazał, że na prowadzenie tych prac uzyskał pisemną zgodę K. L.. Co więcej nie były to nakłady konieczne, a jedynie ulepszenia wskazane w treści art. 676 kc . Wynajmujący przy zakończeniu umowy najmu mógłby zatrzymać je za zapłatą odpowiedniej sumy pieniężnej lub żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Dotyczyłoby to jednak prac, na które powód uzyskał pisemną zgodę, co nie zostało w żaden sposób wykazane.

M. S. (1) od 22.09.2015 r. korzystał z nieruchomości pozwanego K. L. jako posiadacz samoistny w złej wierze.

Zgodnie z art. 226 § 2 kc samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

Nakłady poczynione przez powoda na pierwszym piętrze przedmiotowego budynku nie były nakładami koniecznymi pozwalającymi na utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym, brak zarazem podstaw do uznania, że nakłady dokonane przez powoda w przedmiotowym budynku wzbogaciły pozwanego K. L..

Nie sposób przy tym pominąć faktu, że K. L. podejmował opisane wyżej działania będąc właścicielem nieruchomości, na której znajduje się przedmiotowy budynek. Działanie K. L. i współdziałającego z nim B. L. nie może być w opisywanych okolicznościach uznane za bezprawne jako skierowane przeciwko samowolnemu działaniu powoda.

Mając powyższe na uwadze sąd na podstawie powołanych przepisów orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

Zgodnie z art. 98 § 1 kpc strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych

przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony (art. 98 § 3 kpc).

Pozwani ponieśli koszty procesu obejmujące wynagrodzenie pełnomocnika będącego adwokatem w kwocie 2.700 zł (w tym 1.800 zł za postępowanie przed sądem pierwszej instancji i 900 zł za postępowanie przed sądem drugiej instancji w postępowaniu apelacyjnym) oraz opłaty skarbowe od pełnomocnictwa w łącznej kwocie 34 zł. Pozwani wygrali sprawę w całości, dlatego też należało w całości uwzględnić ich wnioski o zasądzenie od powoda zwrotu kosztów procesu.

Mając powyższe na uwadze sąd na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc orzekł jak w punkcie 2 wyroku.

Zgodnie z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąża przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu.

W toku postępowania powstały koszty sądowe obejmujące:

- 1) koszty związane ze stawiennictwem na rozprawę świadka A. S. w kwocie 40 zł,
- 2) koszty sporządzenia opinii przez biegłego Z. B. w kwocie 1.164,65 zł oraz jego stawiennictwa na rozprawie w kwocie 188,51 zł.

Łącznie koszty wskazane wyżej w punktach 1 – 2 wyniosły 1.393,16 zł. Na ich poczet powód uiścił zaliczkę w kwocie 700 zł. Nieuiszczone koszty sądowe w tym zakresie wyniosły zatem 693,16 zł.

Nieuiszczone koszty sądowe w zakresie opłaty od pozwu wyniosły 250 zł, gdyż powód uiścił na poczet tej opłaty kwotę 200 zł, a przy żądaniu zasądzenia kwoty 9.000 zł opłata wynosiła 450 zł.

Suma kwot 693,16 zł i 250 zł wynosi 943,16 zł

Powód przegrał sprawę w całości, dlatego też należało w całości obciążyć go nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

Mając powyższe na uwadze sąd na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych orzekł jak w punkcie 3 wyroku.

sędzia Karol Dryjański