

Sygn. akt I C 2800/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 października 2017 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Marzena Żywucka

Protokolant: stażysta Sylwia Waślicka

po rozpoznaniu w dniu 18 października 2017 r., w O., na rozprawie,

sprawy z powództwa M. M.

przeciwko M. G.

o zapłatę

I zasądza od pozwanej M. G. na rzecz powódki M. M. kwotę 6.450,87 (sześć tysięcy czterysta pięćdziesiąt 87/100) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za okres od dnia 23 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty;

II w pozostałym zakresie oddała powództwo;

III zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 612,93 (sześćset dwanaście 93/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV nakazuje pobrać na rzecz (...) od powódki kwotę 32,60 (trzydzieści dwa 60/100) złotych, od pozwanej kwotę 18,74 (osiemnaście 74/100) złotych tytułem kosztów sądowych.

SSR Marzena Żywucka

Sygn. akt I C 2800/16

UZASADNIENIE

Powódka – M. M. – wniosła o zasądzenie od pozwanej kwoty 17.676 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty i kosztami procesu.

W uzasadnieniu podała, że dochodzona kwota stanowi sumę kosztów przywrócenia lokalu użytkowego przy ul. (...) lok. I do stanu poprzedniego, wskazanego w sporządzonej opinii technicznej tj. 18.268,61 zł oraz kosztów tej opinii 1.107 zł, pomniejszoną o kaucję w wysokości 1.700 zł. Powódka podała, że w dniu 8 stycznia 2013 r. zawarła umowę najmu lokalu użytkowego znajdującego się przy ul. (...) lok. I, najemczynią była pozwana M. G. (K.), prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą C. P.. Zgodnie z treścią umowy powódka, będąca właścicielką lokalu, oddała go pod najem na czas nieokreślony od dnia 2 marca 2013 r. Pozwana w okresie najmu prowadziła w lokalu biuro turystyczne, adaptując go na potrzeby działalności. Pismem z dnia 31 grudnia 2015 r. pozwana wypowiedziała umowę najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Dnia 1 kwietnia 2016 r. pozwana przekazała lokal wraz z kluczami powódce. Dnia 11 kwietnia 2016 r. miały miejsce oględziny i protokolarny odbiór lokalu, przy którym obecne były strony i rzeczoznawca z zakresu budownictwa. Podczas oględzin strony wyraziły odmienne oceny co do stanu lokalu, co zostało ujęte w protokole odbiorczym. Powódka podczas oględzin wykazała szereg wad lokalu, m. in.

brak odmalowania ścian i sufitów, brak cokolików z płytek gresowych, zdemontowanych przez pozwaną na potrzeby ułożenia paneli, zniszczone zawiasy drzwiowe, zniszczenie ramiaków aluminiowych na oknach, nie zamontowanie umywalki i baterii umywalkowej, a także niezdemontowanie szyldu reklamowego wraz z okleiną znajdującego się nad otworem okiennym lokalu i zgłosiła żądanie wymienienia szyb na piaskowe, zamiast szyb zwykłych. W związku z tymi uchybienia powódka zwróciła się do rzeczoznawcy budowlanego o wydanie opinii technicznej, sporządzona opinia potwierdziła wady zgłaszane przez powódkę, wycena robót wyniosła 18,268,61 zł (k. 3-6)

Pozwana M. G. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko zakwestionowała roszczeniu pozwu zarówno co do zasady, jak i wysokości. Potwierdziła, że okolicznością bezsporną jest fakt wynajmowania przez nią lokalu użytkowego przy ul. (...) lok. I w okresie od 1 marca 2013 r. do 31 marca 2016 r. Pozwana zaprzeczyła twierdzeniom powódki o rzekomych uszkodzeniach, uchybieniach czy wadach lub brakach w lokalu. Podnoszone przez powódkę roszczenia odszkodowawcze wobec pozwanej uznała za bezpodstawne, zakwestionowała także przedłożoną przez powódkę opinię prywatną rzeczoznawcy. Pozwana po zapoznaniu się ze stanem lokalu uznała, że wymaga on zmian i adaptacji, aby mogła w nim prowadzić działalność gospodarczą według swojej wizji. Wszystkie zmiany w lokalu były akceptowane przez powódkę. Powódka w dniu wydania lokalu sporządziła protokół przekazania lokalu, w którym wyszczególniła wszystkie elementy wyposażenia pozostawione w lokalu. Strony jeszcze raz omówiły zakres adaptacji i remont lokalu, który miała wykonać pozwana, powódka wyraziła zgodę na wszystkie zaproponowane zmiany w lokalu. Ustalono, że powódka nie będzie musiała zwracać pozwanej wartości poczynionych ulepszeń i zmian w lokalu, ale też pozwana nie będzie przywracać stanu poprzedniego lokalu, poza usunięciem z lokalu położonych przez nią paneli podłogowych i z usunięciem z elewacji zewnętrznej lokalu reklamy działalności pozwanej (przywrócenie elewacji do neutralnego stanu dla kolejnego najemcy). W ocenie pozwanej powódka nie ma więc prawa żądać przywrócenia stanu poprzedniego, gdyż wyraziła na wszystkie zmiany i adaptacje zgodę, nie wyrażała obiekcji również w trakcie remontu i po jego zakończeniu. Po zakończeniu stosunku najmu, powódka zaczęła stawiać żądania, które według pozwanej są bezpodstawne oraz mają na celu uzyskanie dodatkowych środków finansowych kosztem pozwanej. Pozwana zakwestionowała również zasadność naliczenia odsetek od daty wskazanej w pozwie (k.50-59).

Sąd ustalił, co następuje:

Powódka M. M. jest właścicielką lokalu użytkowego znajdującego się przy ul. (...) lok. I. Lokal położony jest na parterze budynku mieszkalno – użytkowego. Posiada drzwi wejściowe dla klientów i dużą witrynę od strony ul. (...), bezpośrednio przy ciągu pieszym (chodniku), w pobliżu przystanku autobusowego, w miejscu uczęszczanym dość intensywnie przez mieszkańców. Budynek i znajdujący się w nim lokal powódki został wybudowany ok. 1997r. Powódka prowadziła w lokalu działalność gospodarczą – gabinet rehabilitacji i odnowy biologicznej. Lokal powódki był zadbane, systematycznie malowane były ściany, ostatnio na kolor jasno - beżowy. Szyby w witrynie były częściowo piaskowane (k-65), w lokalu znajdowała się wanna, zlew z baterią, a nad lokalem, bezpośrednio nad witryną znajdował się szyld reklamowy z okleiną z logo firmy powódki. Od szczytu budynku wisiał inny szyld reklamowy, zawieszony przez powódkę – z napisem (...). Taka działalność była prowadzona w przeszłości w części lokalu powódki z wejściem z drugiej strony budynku.

W dniu 8 stycznia 2013 r. powódka M. M., która zamierzała czasowo zawiesić wykonywanie działalności, zawarła umowę najmu ww. lokalu użytkowego znajdującego się przy ul. (...) lok. I, o powierzchni 65 m², składającego się z sali wystawowej, łazienki i pomieszczenia socjalnego z pozwaną M. G. (K.), która w lokalu zamierzała prowadzić działalność gospodarczą- biuro podróży pod nazwą C. P.. Pozwana poprzednio działalność podobną prowadziła od 1 września 2012r. w W. (informacje z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej RP). Zgodnie z treścią umowy powódka, będąca właścicielką lokalu, oddała go pod najem na czas nieokreślony od dnia 2 marca 2013 r. W § 8 strony ustaliły, że załącznik nr 1 do umowy stanowi protokół przekazania, który zawiera opis stanu technicznego lokalu, rodzaj i stan techniczny instalacji, oraz urządzeń znajdujących się w lokalu, ponadto że stan lokalu opisany w protokole przekazania będzie stanowił podstawę przy rozliczaniu stron po zakończeniu umowy najmu.

Strony ustaliły, że po rozwiązaniu umowy najemca zwróci lokal w stanie nie pogorszonym, w przypadku stwierdzenia uszkodzeń, koszty napraw poniesie najemca. Ustalono także, że wynajmująca może żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, jeżeli najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody wynajmującego.

W czasie pertraktacji pozwana poinformowała powódkę, że chce zmienić wystrój lokalu: zmienić podłogę, kolor ścian, wymienić szyby w witrynie na przezroczyste, by lokal był bardziej wyeksponowany dla klientów. Powódka nie sprzeciwiała się, zaznaczając, by panele na podłodze były położone bez klejenia, tak by nie zniszczyć podłoża z kafli. Powódka nie sprzeciwiała się zmianom, gdyż umowa pisemna przewidywała opcję przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego. Z tego powodu przyjęła do wiadomości i nie sprzeciwiała się demontażowi zlewu i baterii umywalkowej, umieszczeniu nad wejściem do lokalu własnego szyldu reklamowego pozwanej, nadto zaoferowała by powódka na miejscu szyldu z napisem (...) zamieściła reklamę własnej działalności. Powódka zaznaczała w rozmowach z pozwaną, że lokal ma być zwrócony w stanie idealnym, rzeczy zdemontowane przechowane i zamontowane z powrotem. Powódka liczyła, że pozwana zachowa jej ruchomości, zwłaszcza, że lokal zawierał oprócz sali wystawowej, spore pomieszczenia dodatkowe, wykorzystywane jako składzik, a mąż pozwanej zapewnił ją, że dysponuje halą i może te rzeczy przechować.

W protokole przekazania lokalu z dnia 08 stycznia 2013r. strony ustaliły pisemnie wyposażenie:

- biurko półokrągłe i szafki stojące pozostają do wykorzystania dla wynajmującego,
- na podłodze będzie położony panel bez klejenia montażowego na płytki,
- łazienka – prysznic, wc, zlew,
- wanna do masażu podwodnego i autoklaf– zostanie zabrany przez powódkę do dnia 01.04.2013r.

(dowód: umowa najmu lokalu użytkowego k- 10, protokół przekazania lokalu k- 13, zdjęcia lokalu przy ul. (...) przed wydaniem go pozwanej k- 65 - -66, zeznania powódki M. M. k- 132- 135).

Pozwana w okresie najmu prowadziła w lokalu biuro turystyczne, adaptując go na potrzeby działalności: wymieniała szyby w witrynie, okleiła ramy witryny, szyby i drzwi wejściowe do lokalu specjalną folią reklamową, położyła podłogę z paneli, wymalowała ściany, na jednej przykleiła fototapetę, dokonała demontażu zlewu i baterii umywalkowej, które wyrzuciła, umieściła nad wejściem do lokalu własny szyld (przerabiając szyld powódki), zdjęła szyld z napisem (...), który wyrzuciła i umieściła reklamę własnej działalności. W trakcie montażu paneli okazało się, że najlepszy efekt wizualny będzie po zdemontowaniu cokołów z kafli, zamontowanych w lokalu powódki. Pozwana zdemontowała cokoły i je wyrzuciła.

(dowód: częściowo okoliczności bezsporne, umowa najmu lokalu użytkowego k- 10, zdjęcia lokalu czasie trwania umowy najmu i jego remontu przez pozwaną k- 70 – 73, zeznania powódki M. M. k- 132- 135).

Pozwana postanowiła przenieść działalność do innego lokalu w tym samym budynku. Dlatego pismem z dnia 31 grudnia 2015 r. wypowiedziała umowę najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Dnia 1 kwietnia 2016 r. pozwana przekazała lokal wraz z kluczami powódce. Dnia 11 kwietnia 2016 r. miały miejsce oględziny i protokolarny odbiór lokalu przy którym obecne były strony i rzeczoznawca z zakresu budownictwa. Podczas oględzin strony wyraziły odmienne oceny co do stanu lokalu, co zostało ujęte w protokole odbiorczym. Powódka podczas oględzin wykazała szereg wad lokalu m. in. brak odmalowania ścian i sufitów, brak cokolików z płytek gresowych zdemontowanych przez pozwaną na potrzeby ułożenia paneli, zniszczone zawiasy drzwiowe, wymienienie szyb na piaskowe i nie przywrócenie szyb zwykłych, zniszczenie ramiaków aluminiowych na oknach, nie zamontowanie umywalki i baterii umywalkowej, a także niezdemontowanie szyldu reklamowego wraz z okleiną znajdującego się nad otworem okiennym lokalu. W związku z tymi uchybienia powódka zwróciła się do rzeczoznawcy budowlanego o wydanie opinii technicznej, sporządzona opinia potwierdziła wady zgłaszane przez powódkę, wycena robót wyniosła 18,268,61 zł (k. 3-6).

Pismem z dnia 08 czerwca 2016r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 17.675,61 zł tytułem kosztów przywrócenia lokalu do stanu sprzed zawarcia umowy, po potrąceniu kaucji w kwocie 1.700 zł. Doręczono pozwanej dnia 15 czerwca 2016r.

W odpowiedzi pozwana nie uznała roszczeń powódki. Podała, że lokal wydała powódce w stanie nie pogorszonym, a ulepszonym, przy czym zmiany były każdorazowo uzgodnione z powódką. Pozwana podniosła, że powódka w dniu 01 maja 2016r. lokal wynajęła kolejnemu najemcy- formie (...), bez przeprowadzania uprzedniego remontu lokalu.

(dowód: wypowiedzenie umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 31 grudnia 2015r. k- 17, wezwania do zapłaty z dnia 08 czerwca 2016r. k- 21, wydruk ze strony poczta polska, zeznania powódki M. M. k- 132- 135).

Powódka nie miała środków na remont lokalu. Od dnia 01 maja 2016r. wynajęła loka firmie (...) (okoliczności bezporne).

Sąd zważył, co następuje:

Żądanie powódki jest częściowo zasadne.

Dokonując powyższego rozstrzygnięcia Sąd oparł się na przedłożonych przez strony dokumentach, których prawdziwości nie kwestionowano, oraz na częściowo na zeznaniach świadków i stron.

Strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego przy ul. (...) lokal I w O., co jest okolicznością bezsporną. Z tego powodu zasadnicze znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy miała treść łączącej strony umowy oraz obowiązujące przepisy prawne. Zgodnie z brzmieniem art. 675 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Natomiast art. 676 k.c. stanowi, 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.

Zatem decydujące znaczenie ma treść łączącej strony umowy, gdyż obowiązujące przepisy nakazują najemcy poniesienie kosztów przywrócenia lokalu do stanu sprzed zawarcia umowy. Z umowy z dnia 08 stycznia 2013r. (k-10) wynika, że strony ustaliły, że załącznik nr 1 do umowy stanowi protokół przekazania, który zawiera opis stanu technicznego lokalu, rodzaj i stan techniczny instalacji, oraz urządzeń znajdujących się w lokalu, ponadto że stan lokalu opisany w protokole przekazania będzie stanowił podstawę przy rozliczaniu stron po zakończeniu umowy najmu. Strony ponadto w umowie ustaliły, że po rozwiązaniu umowy najemca zwróci lokal w stanie nie pogorszonym, w przypadku stwierdzenia uszkodzeń, koszty napraw poniesie najemca. Ustalono także, że wynajmująca może żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, jeżeli najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody wynajmującego.

W ww. okolicznościach, gdy strony umowy precyzyjnie określiły stan faktyczny lokalu, będący podstawą rozliczeń po ustaniu stosunku najmu, jako stan ujawniony w protokole przekazania oraz warunek w postaci pisemnej zgody wynajmującej na zmiany w lokalu, twierdzenia pozwanej, że powódka wyraziła zgodę na zmiany w lokalu, które nie będą podlegać przywróceniu do stanu poprzedniego przed zawarciem umowy, jawią się jedynie jako próba uniknięcia odpowiedzialności finansowej za niewłaściwe wykonanie zobowiązania łączącego strony. Gdyby tak było strony nie zawierałyby stwierdzenia w protokole przekazania co do np. sposobu montażu paneli podłogowych i nie zawarłyby w umownie zastrzeżenia z § 8 punkt 2, że protokół ten będzie stanowił podstawę do rozliczeń.

Należy nieć na uwadze treści art. 76 k.c. - jeżeli strony zastrzegły w umowie, że określona czynność prawna między nimi ma być dokonana w szczególnej formie, czynność ta dochodzi do skutku tylko przy zachowaniu zastrzeżonej formy. Jednakże gdy strony zastrzegły dokonanie czynności w formie pisemnej, dokumentowej albo elektronicznej, nie określając skutków niezachowania tej formy, w razie wątpliwości poczytuje się, że była ona zastrzeżona wyłącznie dla celów dowodowych. Natomiast art. 77 k.c. stanowi, że uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej

formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia. Jeżeli umowa została zawarta w formie pisemnej, dokumentowej albo elektronicznej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron, jak również odstąpienie od niej albo jej wypowiedzenie wymaga zachowania formy dokumentowej, chyba że ustawa lub umowa zastrzega inną formę. A art. 74§ 1 k.c. stanowi, że zastrzeżenie formy pisemnej, dokumentowej albo elektronicznej bez rygору nieważności ma ten skutek, że w razie niezachowania zastrzeżonej formy nie jest w sporze dopuszczalny dowód z zeznań świadków lub z przesłuchania stron na fakt dokonania czynności. Przepisu tego nie stosuje się, gdy zachowanie formy pisemnej, dokumentowej albo elektronicznej jest zastrzeżone jedynie dla wywołania określonych skutków czynności prawnej. Przepisów o skutkach niezachowania formy pisemnej, dokumentowej albo elektronicznej przewidzianej dla celów dowodowych nie stosuje się do czynności prawnych w stosunkach między przedsiębiorcami (§ 4). W niniejszej sprawie obie strony zawierając umowę z dnia 8 stycznia 2013 r. działały jako przedsiębiorcy, prowadzący działalność gospodarczą. Powódka jako prowadząca gabinet rehabilitacji i odnowy biologicznej, a pozwana jako C. P. M. G. (poprzednio K.). Jak wynika z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej RP pozwana zarejestrowała działalność gospodarczą agentów turystycznych od 01 września 2012r., początkowo w W., a od stycznia 2013r. w O.. Zatem oceniając treść łączącej strony umowy nie stosuje się zakazów dowodowych określonych w k.c., lecz należy mieć na uwadze zawodowy i profesjonalny charakter działalności pozwanej. Pozwana nie przedstawiła pisemnej zgody powódki na dokonanie zmian w lokalu, prócz założenia podłogi z paneli, przy czym nie było mowy o demontażu i utylizacji cokolików. Zaoferowała zeznania swoje oraz małżonka na okoliczność, że powódka wyrażała zgodę na bezzwrotne zmiany w lokalu i nie sprzeciwiała się wyrzuceniu umywalki, czy sztyldów. Niezależnie od wątpliwej wiarygodności ww. zeznań, chociażby w kontekście zeznań powódki, która nie kwestionowała, że przyjęła do wiadomości planowane przez pozwaną zmiany lokalu, lecz nigdy nie wyrażała zgody na to, że pozwana nie będzie przywracała lokalu do stanu poprzedniego, przeciwnie zeznała, że miała świadomość, że umowa daje jej gwarancję przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego oraz zeznała, że mąż pozwanej zapewniał ją że przechowa ww. rzeczy bo dysponuje halami – treść samej umowy przesądza o obowiązku pozwanej przywrócenia lokalu powódki do stanu poprzedniego. Ciężar wykazania, że umowa stron była odmienna niż treść ww. przepisu spoczywa na stronie pozwanej, gdyż z okoliczności tej wywodzi skutki prawne. Pozwana okoliczności tych nie wykazała.

W celu ustalenia kosztów przywrócenia lokalu przy ul. (...) lok. I do stanu poprzedniego sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność wyceny prac niezbędnych do przywrócenia tego lokalu do stanu sprzed wydania lokalu pozwanej, prac związanych z demontażem reklamy pozwanej znajdującej się nad lokalem, kosztów przywrócenia sztyldu reklamowego powódki oraz kosztów przywrócenia okleiny sztyldu reklamowego powódki znajdującego się nad otworem okiennym lokalu, kosztów usunięcia zniszczeń dokonanych w lokalu, w tym: kosztów odmalowania ścian i sufitów, uzupełnienia cokolików przypodłogowych, kosztów zakupu i montażu umywalki i baterii, oceny czy zawiasy drzwiowe i okna noszą ślady uszkodzeń, czy można stwierdzić czy uszkodzenia te powstały w okresie posiadania lokalu przez pozwaną, czy stan zawiasów i okien jest spowodowany zużyciem eksploatacyjnym ok. 20 letniego budynku, czy te uszkodzenia mogły powstać okolicznościach, w tym wskazanych przez powódkę (ścieranie farby na zawiasach i demontaż okleiny foliowej na witrach okiennych), w celu wariantowej wyceny kosztów usunięcia zniszczeń zawiasów, witrach okiennych oraz wymiany szyb w witrynie okiennej na piaskowane. Biegły w opinii, po dokonaniu oględzin lokalu w obecności stron podał, iż (k- 156- 162), stwierdził, że:

-stolarka okienna i drzwiowa w lokalu powódki nosi ślady wieloletniego zużycia eksploatacyjnego, wymaga jedynie wymiany dwóch pakietów szybowych (szyby przejrzyste + zmatowione), regulacji skrzydeł drzwiowych na zawiasach i pomalowania farbą olejną ościeżnic oraz skrzydeł okiennych i drzwiowych,

- wewnątrz lokalu należy wykonać prace związane z malowaniem ścian i sufitów, uzupełnienia cokolików przyposadzkowych płytkami, montażem umywalki, postumentu pod umywalką, montażu baterii umywalkowej,

- na zewnątrz: w miejscu byłego sztyldu z napisem "M.": zamontowanie nowego sztyldu, po uprzednim zdemontowaniu, naklejenie folii na podłoże z blachy, nad sztyldzie nad lokalem: wykonanie konstrukcji podparcia istniejącego sztyldu i uzupełnienia blacha istniejącego sztyldu. Łączny koszt prac, według kalkulacji kosztorysowej sporządzonej w oparciu o Katalog Nakładów Rzeczowych (KNR) według średnich stawek (...) na II kwartał 2017r. dla m. O. wynosi 6.974,44 zł brutto, przy przyjęciu większej powierzchni sztyldu jak wskazała powódka – powiększone o kwotę 69,43 zł. Sąd

podzielił pogląd wyrażony przez biegłego. Opinia jest jasna, logiczna, zawiera przekonujące uzasadnienia. Wykazuje wysoko poziom fachowości.

Strony złożyły zastrzeżenia do opinii. Powódka poniosła, że rozmiar szyldu był większy, niż ujęty przez biegłego, biegły przyjął cenę farb emulsyjnych po 7,20 zł netto za litr, a w lokalu były uprzednio farby lateksowe po 20 – 30 zł za litr. Zakwestionowała cenę szyldów, które w ocenie powódki winne być wycenione, jako wyrób wytwórczy, a nie jako suma poszczególnych elementów. Powódka zakwestionowała przyjęty przez biegłego sposób naprawy okien poprzez ich pomalowanie (k-196-199).

Pozwana podała, że do malowania podłoża nie było potrzebne jego czyszczenie, skoro ściany nie były brudne, na szyld wystarczyło nakleić nowa folię, ponadto część rzeczy z lokalu powódki : umywalka, postument i bateria nie były nowe, używane na witrynie (...) są tańsze, niż ujęte w opinii (k-205-206).

Biegły w opinii uzupełniającej (233-238) oraz w złożonej na rozprawie (k-239-241) odniósł się do powyższych zastrzeżeń. Wskazał, iż w trakcie oględzin lokalu z udziałem stron lokal był w trakcie remontu i nie można było ustalić z natury wcześniejszych rozmiarów szyldu, czy rodzaju wcześniej stosowanych przez powódkę farb. Podał, że rozmiary szyldu ustalił na podstawie twierdzeń stron, ocenę własną oparta na zdrowym rozsądku oraz po śladach mocowań. Przyjmując twierdzenia powódki, że szyld był większy niż zarys mocowań, jego koszt należy powiększyć o 69,43 zł (k-235). Biegły podał, że wobec rozbieżnego stanowiska stron odnośnie jakości stosowanych przez powódkę farb w lokalu przyjął jednolite zasady wyceny, opierające się na obowiązujących katalogach nakładów rzeczowych i przyjmujących średnie ceny robocizny i materiałów określone w cyklicznie wydawanych katalogach (...), w tym przypadku za II kwartał 2017r. W ocenie biegłego czyszczenie podłoża przed malowaniem jest elementem prawidłowo wykonanego malowania. Nawet, gdy malowanie wykonuje się krótko po poprzednim malowaniu. Biegły wyjaśnił, że chodzi o polepszenie przyczepności farby i oczyszczenie podłoża z kurzu. Odnoście kosztów przywrócenia stanu stolarki okiennej i drzwiowej, biegły wskazał, że stan tej stolarki nosi ślady uszkodzeń, powstałych na skutek wieloletniego użytkowania. Podał, że folię dobrej jakości można zdjąć bez uszkodzenia powłoki malarskiej nałożonej fabrycznie przez producenta stolarki. W przypadku powłoki nałożonej ręcznie w czasie okresowego remontu zdjęcie folii bez uszkodzenia powłoki malarskiej na ogół jest to trudne z powodu niższej jakości takiego malowania i gorszej przyczepności takiej powłoki. Czyli z opinii biegłego wynika, że uszkodzenia powłoki profili aluminiowych w lokalu powódki były wynikiem bieżącego użytkowania, poprzedniego niefabrycznego malowania tych profili farbą ze zmniejszoną przyczepnością. Takiej sytuacji logicznym jest przyjęcie, jako kosztów naprawy uszkodzeń powstałych na skutek zamontowania folii i jej odklejenie, kosztów przemalowania tych profili. Odnosząc się do możliwości zakupu używanych elementów biegły wskazał, że stosował jednolite zasady kosztorysowania mi powszechnie przyjęte cenniki. Można poszukiwać w Internecie „okazji”, co wiąże się z czasem, kosztami przesyłki, ryzykiem zwrotów, gdy produkt nie pasuje, poniesieniem kosztów tego zwrotu itp. Biegły wskazał, że przyjął jednolitą zasadę, powszechnie stosowaną, z wydawnictwa (...).

W ocenie sądu biegły w sposób fachowy odpowiedział na pytania i wątpliwości stron. Zwłaszcza zasługuje na podzielenie konkluzja biegłego, że można na runku znaleźć „okazje”, lub te same rzeczy oferowanie dużo drożej, dlatego zasadnym jest przyjęcie cen uśrednionych, w powszechnie stosowanych katalogach, tu (...).

Reasumując mając na uwadze ustalenia biegłego, sąd przyjął, że koszty przywrócenia lokalu przy ul. (...) lok. I do stanu sprzed zawarcia umowy z pozwana to kwota 8.150,87 zł (powiększona o 69,43zł większej powierzchni szyldu). Raz jeszcze podkreślić należy, że pozwana jako podmiot gospodarczy i profesjonalny powinna należycie zadbać o swe interesy i uzyskać od powódki zapis na piśmie w protokole przekazania, czy w umowie, czy w późniejszych aneksach jaki będzie sposób przywrócenia lokalu do stanu sprzed umowy i jakie zmiany będą bezzwrotne. W protokole przekazania strony zapisały uzgodnienia jedynie co do podłogi, co świadczy że innych uzgodnień nie było, prócz zapisanymi w umowie. A te nakazywały pozwanej do przywrócenia lokalu do stanu sprzed umowy, czyli przywrócenia poprzedniego stanu podłogi i cokołów, obu szyldów, ścian w barwach stonowanych, zlewu, postumentu, baterii, szyb matowych w witrynie i drzwiach oraz przemalowania profili aluminiowych itp.

Obie strony wносиły o obniżenie kosztów przywrócenia lokalu o kwotę kaucji 1.700 zł (k- 242). Powódka zgłosiła jako szkodę koszty zabezpieczania stronu lokalu po zwrocie przez pozwaną, a przed udostępnieniem kolejnemu najemcy w postaci kosztów ekspertyzy w kwocie 1.107zł. Jest to żądanie zasadne. Niewątpliwie powódka była „zmuszona” zabezpieczyć stan lokalu przed wydaniem do kolejnemu najemcy. Rzeczoznawca sporządził opisu stanu faktycznego lokalu i sporządził fachowe zdjęcia. Brak tego zlecenia niewątpliwie zmusiłby powódkę do zaniechania zarabkowania na wynajmie lokalu na czas oczekiwania na opinię biegłego lub uniemożliwił by wykazanie stanu lokalu po zwrocie przez pozwaną. Wydarzeń ten pozostaje w związku przyczynowym z zachowaniem pozwanej, wynikającym z nienależytego wykonania obowiązania względem powódki. Zgodnie z brzmieniem 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. Dlatego uwzględniano żądane powódki rozliczenia też kwoty 1.107 zł.

Reasumując na podstawie art. 675 k.c., art. 676 k.c. i art. 471 k.c. zasadzono od pozwanej na rzecz powódki kwotę 6.450,87 zł, jak w punkcie I. wyroku.

Powódka domagała się zasądzenia od pozwanej ustawowych odsetek za opóźnienie od dnia 11 kwietnia 2016r. do dnia zapłaty. Zgodnie z brzmieniem art.481 § 1 k.c. 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. Przy czym w myśl art. 476 k.c. dłużnik dopuszcza się zwłoki, gdy nie spełnia świadczenia w terminie, a jeżeli termin nie jest oznaczony, gdy nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela.

W niniejszej sprawie powódka przedłożyła wezwanie do zapłaty z dnia 08 czerwca 2016r. (k- 21), wyznaczające pozwanej termin 7 dni na spełnienia świadczenia. Oraz dowód doręczenia pozwanej ww. wezwania do zapłaty dnia 15 czerwca 2016r. Zatem dopiero od dnia 23 czerwca 2016r. pozwana pozostawała w zwłóce z zapłatą i od tej daty należą się powódce odsetki ustawowe.

W pozostałym zakresie sąd powództwo oddalił, jako niezasadne (punkt II).

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. Powódka poniosła koszty procesu w łącznej wysokości 6.701 zł. Na ta kwotę składają się: opłata od pozwu 884 zł, opłata za pełnomocnictwo 17 zł, wynagrodzenie pełnomocnika 4.800 zł, ustalone na podstawie Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 1800), w brzmieniu obowiązującym na dzień wniesienia pozwu, zaliczka na wydatki 1.000 zł. Powódka wygrała proces w 36,50 %, zatem przysługuje jej od pozwanej zwrot kwoty 2.445,86 zł (6.701 zł x 36,50 %). Pozwana poniosła koszty procesu w kwocie 4.817 zł, na którą to kwotę składała się opłata za pełnomocnictwo 17 zł, wynagrodzenie pełnomocnika 4.800 zł, ustalone na podstawie Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 1804), w brzmieniu obowiązującym na dzień wniesienia pozwu. Pozwana wygrała proces w 63,50%, zatem przysługuje jej od powódki zwrot kwoty 3.058,79 zł (4.817 zł x 63,50%). Potrącając obie kwoty, to powódka winna jest zapłacić na rzecz pozwanej kwotę 612,93 zł tytułem kosztów procesu, o czym orzeczono jak w punkcie III wyroku.

O kosztach sądowych orzeczono na podstawie art. 83 ust 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2016r. , poz. 623). Koszty opinii biegłego wyniosły 1.051,34 zł. Uiszczono zaliczkę w wysokości 1.000 zł. Brakującą część strony winny zwrócić Skarbowi Państwa w części, w jakiej przegrały proces.

SSR Marzena Żywucka