

UZASADNIENIE

Powód, J. N., wniósł o zasądzenie od pozwanej A. M. kwoty 2.986,82 zł. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, podając, że na sumę, objętą żądaniem pozwu składają się: kwota 550,00 zł. z odsetkami od dnia 02 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty, kwota 1.100,00 zł. z odsetkami od dnia 03 maja 2016 r. do dnia zapłaty, kwota 1.100,00 zł. z odsetkami od dnia 02 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty i kwota 236,82 zł. z odsetkami od dnia 14 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty. Nadto, domagał się zasądzenia od pozwanej na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu roszczenia powód wskazał, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w O. przy ul. (...). W dniu 02 lipca 2015 r. za pośrednictwem pełnomocnika zawarł z pozwaną A. M. umowę najmu przedmiotowego lokalu na czas nieokreślony. Strony ustaliły czynsz na kwotę 1.100,00 zł. miesięcznie, płatny z góry do pierwszego dnia miesiąca. Pozwana miała także opłacać zużycie gazu i prądu na podstawie przedstawionych rachunków. A. M. zalega z zapłatą połowy czynszu za kwiecień 2016 r. oraz za dwa kolejne pełne okresy, tj. za maj i czerwiec 2016 r. Nie opłaciła również rachunku za gaz w kwocie 236,82 zł., którego termin płatności minął 13 czerwca 2016 r. Pozwana pomimo deklaracji nie uregulowała zaległości. (pозew k. 2-7)

W piśmie z dnia 08 grudnia 2016 r. powód rozszerzył powództwo i łącznie domagał się od pozwanej zapłaty kwoty 7.952,24 zł. z odsetkami ustawowymi od następujących kwot:

- 550,00 zł. od dnia 02 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty,
- 1.100,00 zł. od dnia 03 maja 2016 r. do dnia zapłaty,
- 1.100,00 zł. od dnia 02 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty,
- 139,74 zł. od dnia 11 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty,
- 5.062,50 zł. od dnia doręczenia pisma pozwanej do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu podał, iż pozwana po wytoczeniu powództwa uiściła jedynie kwotę 236,82 zł. tytułem opłaty za gaz. Po wniesieniu pozwu wystawiono jeszcze rachunek za energię elektryczną za okres od 18 maja do 21 lipca 2016 r. na kwotę 139,74 zł. z terminem płatności do 10 sierpnia 2016 r. Pozwana zwróciła powodowi klucze w dniu 09 lipca 2016 r. i od tamtej pory w lokalu nikt nie mieszkał. Jest więc odpowiedzialna za całe zużycie prądu. Pozostałych należności z tytułu czynszu w łącznej kwocie 2.750,00 zł. nie uiściła. Powód wskazał, iż kaucja w wysokości 1.100,00 zł. zgodnie z umową została przeznaczona na remont mieszkania i wymianę wyposażenia, zniszczonego przez pozwaną w trakcie trwania umowy najmu. Pozwana doprowadziła lokal powoda do stanu, w którym nie było możliwe wynajęcie go innej osobie. W mieszkaniu chowała koty i ich odchody znajdowały się na dywanie, wykładzinie, meblach, a zapach był nie do zniesienia. W dywanach i wykładzinach były pchły. Ściany i meble były obdrapane. Ze ścian odchodziła tapeta. Ceramika sanitarna w łazience była zniszczona i brudna. Powód wydał kwotę 5.062,00 zł., aby doprowadzić mieszkanie do stanu używalności. Zakupił środki czystości, materiały remontowe i wymienił zniszczone wyposażenie, odmalował mieszkanie. Podał, że wymienił toaletę, zlew, wykładziny, dywany, panele podłogowe, materace i część mebli - wersalkę i zestaw wypoczynkowy. Na skutek ich zapuszczenia i zniszczenia nie nadawały się do użytku. W czasie remontu powód nie mógł wynająć mieszkania innej osobie i utracił dochód w wysokości 1.100,00 zł. Na kwotę objętą żądaniem składa się: 2.750,00 zł. z tytułu zaległego czynszu, 139,74 zł. z tytułu opłat za energię elektryczną, 3.962,50 zł. z tytułu kosztów remontu lokalu - po potrąceniu kaucji, 1.100,00 zł. z tytułu utraconego dochodu. (pismo k. 57-60)

Pozwana, A. M., w piśmie z dnia 21 listopada 2016 r. wskazała, iż nie uznaje żądania pozwu w części, obejmującej zapłatę kwoty 1.100,00 zł. za czerwiec. Podniosła, że przy podpisaniu umowy wpłaciła kaucję w wysokości 1.100,00 zł.

i o tę kwotę powinno być pomniejszone jej zadłużenie. W pozostałej części uznała dochodzone pierwotnie roszczenie. (k. 49)

W piśmie z dnia 30 grudnia 2016 r. pozwana stwierdziła, iż nie uchyła się od uiszczenia czynszu w wysokości 550,00 zł. za kwiecień, 1.100,00 zł. za maj, jak również należności za energię elektryczną. Podniosła też, że posiadała jednego kota, który był czysty, odrobaczony i odpchlony. Ściany i ceramika w łazience były przybrudzone i pożółkniełe już w momencie, gdy się wprowadziła. Mieszkanie jest stare i nigdy nie było remontowane. Z kaloryferów sypała się farba, a w łazience było spleśniałe linoleum. Powód w ocenie pozwanej, chciał wyremontować sobie mieszkanie jej kosztem (k. 119-120). W kolejnym piśmie wniosła o oddalenie powództwa w części, dotyczącej zapłaty za remont i utracony dochód. Podtrzymała uznanie roszczenia w wysokości 550,00 zł., 1.100,00 zł. i z tytułu opłaty za energię elektryczną. (k. 136)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód J. N. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w O. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą Kw.Nr (...).

Pozwana A. M. zajmowała ten lokal na podstawie umowy najmu z dnia 25 listopada 2013 r. W dniu 02 lipca 2015 r. powód za pośrednictwem swojego pełnomocnika M. O. zawarł z pozwaną kolejną umowę najmu ww. lokalu mieszkalnego. Umowa ta została zawarta na czas nieokreślony za jednomiesięcznym wypowiedzeniem. W umowie wskazano, iż najemca nie wnosi zastrzeżeń do stanu technicznego lokalu. Zastrzeżono, że w razie zniszczenia najemca poniesie koszty remontu, ustalone przez wynajmującego. Strony ustaliły czynsz najmu na kwotę 1.100,00 zł. miesięcznie, płatny do pierwszego dnia każdego miesiąca na podany w umowie rachunek bankowy. Kaucja wynosiła 1.100,00 zł. W umowie wskazano, że najemca ponosi odpowiedzialność za terminowe opłacanie zużycia gazu i prądu na podstawie wystawionych rachunków. Po zakończeniu najmu najemca zobowiązany był zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji.

(dowód: treść księgi wieczystej Kw.Nr (...) k. 11-16, umowa najmu z dnia 02 lipca 2015 r. k. 17, pełnomocnictwo k. 18-20, umowa najmu z dnia 25 listopada 2013 r. k. 155-157)

A. M. zgodnie z umową najmu wpłaciła kaucję w wysokości 1.100,00 zł. Pozwana zalegała z opłatami za mieszkanie. Nie uiszczała należności z tego tytułu w wysokości 550,00 zł. za kwiecień 2016 r., 1.100,00 zł. za maj 2016 r. i 1.100,00 zł. za czerwiec 2016 r. Nie uiszczała również w terminie opłaty za gaz w wysokości 236,82 zł. Zapłaciła ją po wniesieniu pozwu. Nie uiszczała też opłaty za energię elektryczną w wysokości 139,74 zł. Wyprowadziła się z mieszkania powoda w lipcu 2016 r.

(bezsporne, a ponadto dowód: faktura za gaz k. 22, faktura za energię elektryczną k. 61-63)

Pozwana w przedmiotowym lokalu hodowała kota, a w pewnym okresie miała dwa koty. Wyprowadzając się z mieszkania, pozostawiła je w stanie pogorszonym bardziej, niż wynikający z normalnej eksploatacji. Powód po wyprowadzce pozwanej przeprowadził remont. Prace zostały wykonane systemem gospodarczym. Powód w związku z tym poniósł koszt farb i innych materiałów oraz narzędzi w kwocie 2.378,25 zł., środków czystości – 177,00 zł. oraz wyposażenia w postaci materiałów podłogowych w wysokości 1.283,40 zł., tj. na łączną kwotę 3.838,65 zł.

Powód zakupił narzędzia do wykonania remontu mieszkania w postaci: poziomicy za cenę 85,41 zł., wkrętarki za 199,90 zł., młotka za 23,87 zł., opalarki za 127,00 zł., miary zwijanej za 22,90 zł., klucza S. za 28,90 zł., szypców uniwersalnych za 14,90 zł. i wkrętarki do obijania za 44,90 zł. Koszt narzędzi to 547,78 zł. Zakup tych narzędzi był niezbędny do wykonania remontu mieszkania w systemie gospodarczym. Zużycie narzędzi w wyniku przeprowadzonego remontu wynosiło 10 %, co stanowi 55,00 zł. Koszt remontu – przy uwzględnieniu procentowego zużycia narzędzi – wyniósł łącznie 3.345,87 zł.

Powód oddał dywany do prania. Poniósł z tego tytułu koszt 137,92 zł. Ostatecznie, pomimo prania, nie nadawały się one do użytku i zostały wyrzucone.

Powód wymienił dwa materace, kupując nowe za łączną kwotę 275,00 zł. Zakupił okleinę meblową za 10,89 zł., wersalkę za kwotę 250,00 zł. i komplet wypoczynkowy za 550,00 zł. (...) nabył jako używane w komisie meblowym. Były to koszty łącznie wynoszące 1.085,89 zł.

Powód w związku z remontem, w czasie jego trwania, nie mógł wynająć mieszkania. Utracił dochód w wysokości 1.100,00 zł.

(dowód: dokumentacja zdjęciowa k. 64-86, faktury i rachunki k. 88-95, k. 97-105, rachunek za pranie k. 96, zeznania świadków P. P. k. 144-145, T. Ś. k. 185v.-186v., J. B. k. 186v.-187, J. S. k. 187, K. K. k. 200-202, zeznania pozwanej k. 146-147, zeznania powoda k. 147-150, opinia biegłego z zakresu budownictwa k. 226-248)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów, których prawdziwość i wiarygodność nie została skutecznie zakwestionowana. Odnośnie stanu lokalu przed wprowadzeniem się i po wyprowadzeniu się z niego przez pozwaną, dokonanych zniszczeń, konieczności wykonania remontu i wymiany wyposażenia, Sąd miał na uwadze także zeznania przesłuchanych w sprawie świadków, zeznania powoda i pozwanej. Zeznania świadków strony powodowej: P. P., T. Ś., J. B. i J. S. Sąd uznał za wiarygodne. Są one zgodne, spójne i w bezpośrednim kontakcie brzmiały przekonująco. Pomimo oczywistego zainteresowania powoda wynikiem postępowania, Sąd ocenił, że jego zeznania są godne wiary i polegają na prawdzie. Stanowią one bowiem z dowodami z dokumentów i zeznań ww. świadków całość, wzajemnie się uzupełniając i potwierdzając. Zasadniczo Sąd dał wiarę również zeznaniom świadka pozwanej – K. K.. Na uwagę zasługuje, że nie potwierdziła ona zarzutów pozwanej co do bardzo złego stanu przedmiotowego lokalu. Np. zeznała ona, że farba olejna z drzwi nie odpadała oraz że nie widziała, aby drzwiczki w segmencie wisiały, nie trzymając się na zawiasach. W konsekwencji Sąd odmówił wiary zeznaniom pozwanej w tej części, w której odbiegały one w swej treści od zeznań świadków, czy samego powoda. Nie znalazły one potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym. Sąd ocenił, że stanowią pewną linię obrony i próbę uwolnienia się przez pozwaną od odpowiedzialności, która okazała się nieskuteczna.

Dokonując rozliczenia kosztów, Sąd wziął pod uwagę okoliczności między stronami bezsporne oraz dowody w postaci rachunków i faktur, które dokumentowały poniesione przez powoda wydatki, a także opinię biegłego z zakresu budownictwa. Biegły potwierdził, że remont mieszkania został wykonany zgodnie z zakresem, określonym przez powoda, oraz że zakup narzędzi był niezbędny do wykonania remontu w systemie gospodarczym. Pozostałe narzędzia – jedнокrotnego użytku, typu pędzle, szpachelki, zostały zakupione po cenach minimalnych. Zakup przez powoda materiałów i narzędzi był zasadny przy wykonaniu przedmiotowego remontu mieszkania. Opinia nie była w toku postępowania kwestionowana przez strony.

Podstawą roszczenia powoda, kierowanego do A. M., jest umowa najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w O.. Powód domagał się także zwrotu kosztów przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego. Analizując roszczenia powoda, odnieść się należy do przepisów, regulujących obowiązki stron umowy najmu.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Stosownie do art. 662 § 1-3 k.c., wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Drobne nakłady połączone ze zwykłym używaniem rzeczy obciążają najemcę. Jeżeli rzecz najęta uległa zniszczeniu z powodu okoliczności, za które wynajmujący odpowiedzialności nie ponosi, wynajmujący nie ma obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego. Zgodnie z art. 675 § 1 i 3 k.c., po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za

zużycie rzeczy, będące następstwem prawidłowego używania. Domniemywa się, że rzecz była wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku.

W niniejszej sprawie poza sporem było, że powoda i pozwaną łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego, położonego w O. przy ul. (...). Do okoliczności bezspornych pomiędzy stronami należały warunki finansowe, związane z przedmiotową umową. Zostały one określone w dokumencie umowy. Strony ustaliły w niej czynsz najmu na kwotę 1.100,00 zł. miesięcznie, który miał być płatny do pierwszego dnia każdego miesiąca z góry. Najemca był zobowiązany także do terminowego opłacania zużycia energii elektrycznej i gazu według przedłożonych rachunków. W związku z umową pozwana wpłaciła wynajmującemu kaucję w wysokości 1.100,00 zł.

Strony były zgodne co do stanu zaległości, wynikających z należności czynszowych oraz opłat, obciążających najemcę. Pozwana wyprowadziła się z mieszkania w lipcu 2016 r. Przyznała, że nie opłaciła połowy czynszu za lokal za kwiecień 2016 r. w wysokości 550,00 zł. oraz pełnych należności po 1.100,00 zł. za maj i czerwiec 2016 r. Pozwana uznała roszczenie powoda co do kwoty 550,00 zł. z tytułu czynszu za kwiecień 2016 oraz co do kwoty 1.100,00 zł. z tytułu czynszu za maj 2016 r. Nie kwestionowała należności w wysokości 1.100,00 zł. za czerwiec 2016 r. Wnosiła jedynie o zaliczenie na jej poczet kaucji w wysokości 1.100,00 zł.

Pozwana przyznała, że nie uiściła w terminie opłaty za gaz w wysokości 236,82 zł. oraz uznała roszczenie w kwocie 139,74 zł. z tytułu opłaty za energię elektryczną.

Kwestią sporną pomiędzy stronami było roszczenie powoda w zakresie zwrotu kosztów napraw i remontu mieszkania po wyprowadzce pozwanej. Wymieniona twierdziła, że otrzymała mieszkanie w złym stanie oraz że nie ponosi odpowiedzialności za jego stan. Powód zaś chce wyremontować lokal jej kosztem. W ocenie pozwanej kwota 1.100,00 zł., wpłaconej przez nią kaucji, powinna zostać zaliczona na poczet należności za czynsz za czerwiec 2016 r., a nie na pokrycie kosztów remontu, albowiem nie był on konieczny. Powód wywodził, iż po wyprowadzce pozwanej, w mieszkaniu było brudno, część sprzętów była na tyle zniszczona, że wymagała wymiany. Dowodził też, że poniósł koszty remontu, który był nieodzowny, aby można było dalej korzystać z lokalu.

Zasadniczą kwestią, wymagającą rozstrzygnięcia, było zatem ustalenie konieczności przeprowadzenia przez powoda remontu, a także związku pomiędzy wykonaniem poszczególnych prac i wymianą wyposażenia, a stanem mieszkania i odpowiedzialnością pozwanej za ten stan.

Sąd oparł się w tym zakresie na zeznaniach stron oraz świadków, a także przedstawionej przez powoda dokumentacji fotograficznej.

W ocenie Sądu, analizując zeznania świadków, a także samej pozwanej, należało dać powodowi wiarę, iż mieszkanie znajdowało się w stanie, który wymagał poczynienia nakładów na remont i wymianę wyposażenia. Powód na poparcie swoich twierdzeń przedstawił również dokumentację zdjęciową, obrazującą stan mieszkania po wyprowadzce pozwanej, z której wynika znaczny stopień jego zabrudzenia. Niewątpliwie stan ten nie pozwalał na wynajęcie lokalu innej osobie.

Należy zważyć, iż jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego, pozwana zajmowała mieszkanie od 2013 r. Niewątpliwie więc pomiędzy 2013 r. a wyprowadzką to ona była odpowiedzialna za jego stan. Z umowy najmu wynika, że przejmując lokal nie wносиła zastrzeżeń do stanu technicznego. Jak wskazano wyżej, z obowiązujących przepisów wynika domniemanie, że rzecz była wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku. Pozwana nie obaliła tego domniemania. Nie wykazała bowiem, że miała miejsce sytuacja przeciwna, a to ją zgodnie z zasadami rozkładu ciężaru dowodu w procesie obciążał obowiązek dowodzenia faktów w tym zakresie.

Okoliczność przeprowadzonego przed 2013 r. remontu potwierdzili świadkowie: T. Ś., J. B., J. S., P. P.. Z ich zeznań wynika, że przed 2013 r. mieszkanie było odnowione i w dobrym stanie. Wskazani świadkowie potwierdzili też, że mieszkanie po wyprowadzce pozwanej było brudne, zaś sprzęty zniszczone. Wymagało ono niezwłocznego remontu,

gdyż nie nadawało się do wynajmu. Te okoliczności częściowo potwierdziła sama pozwana, przyznając, że jest osobą palącą, a w mieszkaniu hodowała kota. Potwierdziła także zabrudzenie materaca przez dziecko. (vide: k. 146-147)

Co do zasady Sąd przyjął, że mieszkanie po wyprowadzce A. M. wymagało remontu. Zakres prac koniecznych do jego wykonania, jak i użyte narzędzia i materiały, Sąd zweryfikował w oparciu o opinię biegłego. Potwierdził on zasadność zakupu farb, narzędzi, środków czystości celem wykonania remontu.

Zasadna była także wymiana wykładziny oraz okleiny meblowej. Stan wykładziny i mebli znajduje odzwierciedlenie w dokumentacji fotograficznej na k. 70, 72, 75, 79. Za zasadną Sąd uznał także wymianę ceramiki sanitarnej. W ocenie Sądu należało dać wiarę powodowi, iż konieczna była wymiana materacy, wersalki i zestawu wypoczynkowego. Z uwagi na stopień ich zabrudzenia nie było możliwe ich wyczyszczenie. Sąd miał na uwadze, że powód podjął próby doprowadzenia wyposażenia lokalu do stanu używalności. Zanim usunął dotychczasowe dywany, zlecił ich wypranie profesjonalnej firmie. Doczyszczona została wanna. Brak podstaw do podzielenia zarzutu pozwanej, że powód jej kosztem wyremontował i odnowił przedmiot najmu.

Jeżeli chodzi o zakup narzędzi, biegły zaopiniował, że był on niezbędny do wykonania remontu mieszkania w systemie gospodarczym. Zużycie narzędzi w wyniku przeprowadzonego remontu wynosi 10 %, a więc 55,00 zł. W ocenie Sądu, pozwana nie może ponosić kosztów zakupu narzędzi ponad zużycie, wynikające z przeprowadzonego remontu. W konsekwencji, Sąd przyjął w oparciu o opinię biegłego, iż koszt remontu wyniósł 3.345,87 zł. Powód nie wniósł zastrzeżeń, ani nie kwestionował ustaleń biegłego. Co prawda w opinii biegłego mowa jest o kwocie 3.345,91 zł., jednakże Sąd wziął pod uwagę błąd rachunkowy powoda, powielony następnie przez biegłego. Otóż w zestawieniu kosztów na karcie 87 wskazano, że wykładzina PCV kosztowała 259,16 zł., podczas gdy z faktury na karcie 98 wynika, że powód wydał na ten cel 259,12 zł.

Reasumując, Sąd uwzględnił jedynie faktyczne zużycie zakupionych do remontu narzędzi, zgodnie z opinią biegłego (vide: karta 232). W ocenie Sądu argumentacja powoda, domagającego się zasądzenia kosztów narzędzi w pełnej wysokości, nie zasługiwała na podzielenie. Przepis art. 361 § 1 i § 2 k.c. stanowi, że zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. W powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Powód przy tak niewielkim zużyciu narzędzi, wynoszącym 10 %, może wszak zbyć je i uzyskać w ten sposób zwrot poniesionych wydatków. Nie musi ich przesyłać do kraju, w którym aktualnie mieszka.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, na podstawie wskazanych przepisów, Sąd zasądził na rzecz powoda kwotę 7.459,42 zł. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. Na wskazaną kwotę składają się:

- zaległości czynszowe pozwanej za połowę kwietnia oraz za maj i czerwiec 2016 r., tj. 550,00 zł., 1.100,00 zł. i 1.100,00 zł.,
- 139,74 zł. tytułem opłaty za energię elektryczną,
- koszt przeprowadzonego remontu w łącznej wysokości 3.345,87 zł.,
- 1.085, 89 zł., tj. koszt wymiany dwóch materaców, zakupu okleiny meblowej, wersalki i kompletu wypoczynkowego,
- 137,92 zł. za pranie dywanów,
- 1.100,00 zł. tytułem utraconego dochodu w związku z brakiem możliwości wynajęcia mieszkania w czasie remontu.

Łącznie stanowi to kwotę 8.559,42 zł., od której odliczono wpłaconą przez pozwaną kaucję w wysokości 1.100,00 zł. Ostatecznie zasądzone roszczenie wyniosło 7.459,42 zł.

W pozostałej części powództwo zostało oddalone, tj. co do kwot: 236,82 zł., 0,04 zł. i 492,78 zł. Należy mieć na uwadze, iż jak wynika ze stanowiska powoda, pozwana po wniesieniu pozwu zapłaciła kwotę 236,82 zł. za gaz. Powód nie cofnął jednak pozwu w tym zakresie. Kwota 0,04 zł., jak wyżej wskazano, stanowi błąd rachunkowy powoda, powielony następnie przez biegłego (vide: karta 87 - 259,16 zł. i faktura na karcie 98, z której wynika koszt wykładziny PCV 259,12 zł.).

O odsetkach orzeczono zgodnie z art. 481 § 1 k.c. i art. 455 k.c., zasądzając dochodzone kwoty od dnia wymagalności, tj. od kwoty czynszu za kwiecień 2016 r. - od 02 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty, od kwoty czynszu za maj 2016 r. - od 03 maja 2016 r. do dnia zapłaty, od kwoty czynszu za czerwiec 2016 r. - od 02 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty, od kwoty 139,74 zł. od dnia 11 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty, zaś od pozostałej należności od dnia doręczenia pozwanej pisma, zawierającego rozszerzenie powództwa, tj. od dnia 19 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty. (dowód doręczenia k. 113)

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. Powód wygrał proces w 93,80 %. Pozwana winna mu zatem zwrócić 93,80 % poniesionych przez niego kosztów, tj. kwotę 4.066,73 zł. Wszystkie koszty poniesione przez powoda wyniosły 4.335,53 zł., tj.: 100,00 zł. opłata od pozwu, 17,00 zł. opłata od pełnomocnictwa, 249,00 zł. opłata od rozszerzonego powództwa, 2.255,58 zł. koszty opinii biegłego, 1.200,00 zł. wynagrodzenie pełnomocnika, 359,00 zł. i 154,95 zł. - koszt dojazdu powoda na rozprawę (vide: k. 192-199).

W oparciu o art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 100 k.p.c. nakazano ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Olsztynie kwotę 49,00 zł. tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych. (brakująca opłata od pozwu)

Na podstawie art. 333 § 1 pkt 2 k.p.c. wyrokowi w pkt 1 co do kwoty 1.789,74 zł. nadano rygor natychmiastowej wykonalności. Pozwana uznała bowiem powództwo co do kwot: 550,00 zł., 1.100,00 zł. i 139,74 zł.

Agnieszka Brzoskowska