

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 lipca 2018 r. powód P. H. wniósł o zasądzenie od pozwanego Stowarzyszenia dla Przyszłości z siedzibą w S. kwoty 15.704,87 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a nadto o zwrot kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, iż w dniu 1 września 2014 r. strony zawarły umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G.. Umowa została następnie przedłużona aneksami z 30 maja 2015 r. i 15 czerwca 2016 r. Powód jako wynajmujący wypowiedział umowę na skutek czego pozwany w dniu 2 października 2017 r. wydał nieruchomości. Strony sporządziły i podpisały protokół, w którym opisano uszkodzenia przedmiotu najmu. Powód wskazał, iż obowiązki najemcy, poza zasadami ogólnymi regulowane były również przez umowę i obejmowały m.in. usunięcie na własny koszt zmian wprowadzonych w lokalu, zwrot lokalu w stanie niepogorszonym, posprzątanie i odświeżenie lokalu (pomalowanie wszystkich ścian w lokalu z wyłączeniem piwnic). Najemca był również odpowiedzialny za wszystkie szkody powstałe z jego winy a także osób z nim przebywających oraz osób trzecich, jego prawa reprezentujących i zobowiązany do ich usunięcia.

Strony podjęły rozmowy ugodowe mające na celu ustalenie należnej powodowi kwoty. Ostatecznie pozwany uznał roszczenie odszkodowawcze co do kwoty 7.326 zł, co zdaniem powoda nie odpowiadało rzeczywistej wysokości szkody. Wobec braku ugody w zakresie wysokości szkody, a także braku możliwości samodzielnego ustalenia wysokości szkody z uwagi na konieczność posiadania wiedzy specjalistycznej z zakresu budownictwa powód zlecił biegłemu wykonanie ekspertyzy, zgodnie z którą koszt prac koniecznych do przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego wynosił 17.864,87 zł. Koszt sporządzonej opinii wyniósł 5.166 zł. W ocenie strony powodowej koszty poniesione na sporządzenie ekspertyzy były obiektywnie uzasadnione i konieczne, zatem stosownie do poglądów wyrażanych w orzecznictwie istnieje możliwość ich dochodzenia w niniejszej sprawie jako elementu szkody. Łącznie kwota odszkodowania wraz z kosztami sporządzenia ekspertyzy wyniosła 23.030,87 zł. Pozwanego uścił na rzecz powoda kwoty 7.326 zł (5.000 zł kaucji oraz 2.326 zł uznane pismem z dnia 7 marca 2018 r.). Do zapłaty pozostała zatem dochodzona pozwem kwota 15.704,87 zł.

(pozew, k. 3-4v.)

Nakazem zapłaty z dnia 22 sierpnia 2018 r. Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty, k. 171)

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda zwrotu kosztów procesu. Strona pozwana podniosła, że roszczenie dochodzone pozwem nie istnieje z uwagi na brak odpowiedzialności pozwanego w świetle art. 675 § 2 k.c. z uwagi na to, że:

- niektóre zmiany w stanie przedmiotu najmu wskazywane przez powoda jako szkody stanowią przejaw zwykłego użycia zużycia będącego następstwem prawidłowego używania co zwalnia pozwanego od odpowiedzialności za tego rodzaju pogorszenie;

- część szkód nie nosi cech „pogorszenia lub zniszczenia” przedmiotu najmu, z tego względu, że cechy te występowały w przedmiocie najmu na dzień przekazania rzeczy pozwanemu do używania lub nastąpiły już po jego zwrocie przez pozwanego, co wskazuje na brak podstaw do przyjęcia odpowiedzialności pozwanego co do zasady;

- w zakresie konkretnych pogorszeń uznanych przez pozwanego jako objętych jego odpowiedzialnością i za które pozwany zapłacił bez odrębnego wzywania wysokość odszkodowania jest zawyżona, bowiem nie odnosi się do przywrócenia do stanu sprzed pogorszenia, ale do dokonania jego ulepszenia w standardzie wyższym, niż w dniu wydania rzeczy. Nadto w przypadku niektórych szkód kwota zapłacona przez pozwanego była wyższa niż wynikająca z

operatu, a zatem część spełnionego świadczenia na poczet wskazanych szkód była nienależna. W tym zakresie pozwany podniósł zarzut potrącenia kwoty nadpłaconej.

W uzasadnieniu powyższego stanowiska strony pozwana wskazała, że przedmiotem najmu był budynek mieszkalny jednorodzinny, zaś umowa przewidywała, że celem oddania budynku jest działalność oświatowo-edukacyjna dla dzieci w wieku przedszkolnym i szkolnym. Przy zawarciu umowy najmu strony sporządziły protokół przekazania lokalu oraz wykonały zdjęcia pomieszczeń. Po zakończeniu najmu strony sporządziły z kolei protokół zwrotu wraz z dokumentacją zdjęciową (sporządzoną i przekazaną przez pośrednika nieruchomości). Pozwany zaprzeczył, by dokumentacja zdjęciowa złożona przez powoda do pozwu była tożsama z dokumentacją wykonaną w dniu zwrotu nieruchomości. Nadto strona pozwana w sposób szczegółowy odniosła się do poszczególnych elementów szkody wskazywanych przez stronę pozwaną kwestionując je w części co do zasady, w części zaś wyłącznie co do wysokości. Poza zarzutami odnoszącymi się do poszczególnych pozycji wchodzących w skład szkody pozwany podkreślił, iż nie można pomijać stanu, standardu oraz wieku nieruchomości stanowiącej przedmiot najmu, które stanowią także odniesienie dla ustalenia „stanu sprzed pogorszenia” na potrzeby rozpoznawania powództwa. Nieruchomość to dom mieszkalny z 1959 r., jego właściciel zamieszkuje przez wiele lat poza granicami kraju, zaś sporny budynek pozostawał z powodu braku chętnych przez wiele lat nieużywany. Fotografie nieruchomości z okresu od wydania do zwrotu lokalu ukazują standard budynku oraz jego wyposażenia. Budynek nie był odświeżany czy konserwowany przez dłuższy okres, zaś jego wyposażenie ukazuje stan wieloletniego zużycia. Wobec powyższego wysokości szkody nie można w przypadku spornej nieruchomości odnosić do standardu znacznie wyższego niż z chwili jej wydania. Powód dokonał również nieuprawnionego przypisania odpowiedzialności pozwanemu za zwykłe zużycie rzeczy. W ocenie pozwanego zużycie to musi być oceniane przez pryzmat działalności prowadzonej w przedmiocie najmu, na którą zgodził się powód i której był świadomy. Obecnie wysuwana wielkość roszczenia jest wynikiem określenia zakresu prac i ich rodzaju w sposób prowadzący do podwyższenia standardu nieruchomości, a nadto prace te pozostają w zasadniczej części bez jakiegokolwiek związku przyczynowego z ustaleniami wynikającymi z dokumentacji przejęcia i zwrotu lokalu.

W przedmiocie roszczenia powoda związanego z kosztami sporządzenia prywatnej wyceny pozwany wskazał, że wydatek ten nie był ani konieczny ani celowy dla potrzeb ustalenia wartości roszczenia w okolicznościach niniejszej sprawy, jak też był on skutkiem sytuacji, którą powód spowodował swoją postawą odstępując od negocjacji. O potrzebie i konieczności skorzystania z fachowych usług przesądza brak możliwości podjęcia czynności niezbędnych do określenia roszczeń samodzielnie. Tymczasem przedmiotem wytykanych przez powoda pogorszeń w protokole zwrotu z 2017 r. w znacznej części były elementy wyposażenia domu (zamki, klamki, karnisz, lampy, wykładzina, szafki, zlewozmywak, rolety), a zatem towary, które są powszechnie dostępne. Sporządzenie operatu było nieadekwatne i niecelowe dla wyceny tego rodzaju szkód. Na etapie rozmów ugodowych stron pozwany przedstawił powodowi tabelę z kwotami do rozliczenia, umieszczając w niej odnośniki do cen rynkowych towarów identycznych lub jednakowych jakościowo. Sporządzony operat w wielu miejscach koreluje z cenami podanymi do rozliczenia ugodowego przez pozwanego albo podaje ceny niższe. Dowodzi to istnienia możliwości określenia szkody bez potrzeby odnoszenia się do wiedzy specjalistycznej. Aby ocenić rodzaj i cechy wyposażenia użytku domowego wystarczy posiadać przeciętną wiedzę użytkownika mieszkania i odwołać się do cen oferowanych za produkt w takim samym standardzie, natomiast określenie wartości prac remontowych jest możliwe w drodze kontaktu z wykonawcami w celu uzyskania ofert cenowych. W konsekwencji koszty prywatnej opinii nie tylko nie były niezbędne do ustalenia i wykazania zasadności dochodzonego roszczenia, ale w przypadku znacznej części pozycji wręcz niecelowe. Wydatek związany z uzyskaniem spornej opinii nie pozostaje z zachowaniem pozwanego i szkodą w związku przyczynowym rozumianym jako konieczność, racjonalność i celowość jego poniesienia.

(sprzeciw od nakazu zapłaty, k. 175-185v.)

W odpowiedzi na sprzeciw powódka wskazała, iż roszczenie nie jest sporne co do zasady, a jedynie co do wysokości wyceny kosztów naprawy poszczególnych zniszczonych elementów. Odniesienie się do poszczególnych elementów kosztorysu wymaga wiadomości specjalnych, zatem ustalenie wysokości szkody na etapie składania pozwu wymagało sporządzenia prywatnej opinii biegłego, zaś na etapie postępowania sądowego wymaga przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego sądowego. W zakresie zasadności dochodzonego zwrotu wynagrodzenia biegłego

powód podniósł, że nie miał możliwości samodzielnie ustalenia wysokości szkody. Powód nie posiada bowiem wiedzy z zakresu budownictwa i od wielu lat przebywa za granicą, zatem nie znam cen rynkowych materiałów budowlanych, czy robocizny. Nadto strona powodowa szczegółowa odniosła się do zarzutów strony przeciwnej związanych z poszczególnymi pozycjami zawartymi w prywatnej ekspertyzie podnosząc m.in., że protokół przekazania nieruchomości był mało precyzyjny. W związku z tym część szkód nie została ujęta w protokole, lecz została objęta wyceną na podstawie wizji lokalnej. Nadto protokół przekazania nieruchomości nie miał charakteru wiążącego, zaś stan nieruchomości w chwili wydania i zwrotu będzie dodatkowo wynikał z innych dowodów, w szczególności z przesłuchania świadka.

(pisma procesowe powoda z 31 grudnia 2018 r. i 31 stycznia 2019 r. - k. 388-392)

W piśmie procesowym z 7 marca 2019 r. pozwany zaprzeczył, by stan przedmiotu najmu w dniu zwrotu był inny niż wynikający z protokołu z dnia 2 października 2017 r. w zakresie istnienia innych lub większych pogorszeń, szkód lub ubytków. Jak wynika z zapisów umowy najmu podstawowym dokumentem sporządzanym na okoliczność stanu lokalu na dzień zwrotu był protokół. Wszelkie późniejsze jednostronne ustalenia po stronie powodowej nie mogą stanowić podstawy roszczeń i ryzyko z tym związane obciąża powoda jako wynajmującego, który – jeśli twierdzi, że pogorszenia były wynikiem zachowań najemcy – winien był dać temu wyraz w protokole, który strony ustaliły jako dokument potwierdzający zwrot i stan lokalu w dniu zwrotu. Pozwany podkreślił nadto, że obowiązek zwrotu nieruchomości w stanie niepogorszonym nie oznacza stanu identycznego ze stanem w chwili wydania przedmiotu najmu najemcy. Na tle wykładni art. 662 § 2 k.c. oraz art. 675 k.c. niezasadne jest bowiem przyjęcie, że wszelkie zużycie przedmiotu, także wynikające ze zwykłego korzystania i używania rzeczy zgodnie z umówionym celem, uznawać za usterki lub stany wymagające napraw ze strony najemcy.

(pismo procesowe pozwanego z 7 marca 2019 r., k. 395-396v.)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 5 kwietnia 2013 r. P. H. udzielił pełnomocnictwa M. M. obejmującego m.in. prawo zarządu i administrowania nieruchomością przy ul. (...) w G..

( **dowód:** akt notarialny, k. 19-20)

W domu przy ul. (...) generalny remont obejmujący m.in. wymianę instalacji elektrycznych i hydraulicznych miał miejsce w 2002 r. Od tamtego okresu dom był kilkakrotnie wynajmowany na okresy od 2 do 5 lat. W 2013 r. miało miejsce malowanie ścian oraz lakierowanie i cyklinowanie podłogi. Elementy wyposażenia lokalu nie były nowe i pochodziły z lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych.

( **dowód:** zeznania świadka A. M., k.411-412v.; zeznania świadka M. S., k. 409v.)

W dniu 1 września 2014 r. P. H. (wynajmujący), reprezentowany przez M. M. zawarł ze Stowarzyszeniem dla Przyszłości z siedzibą w S. (najemcą) umowę najmu domu przy ul. (...) wraz z ogrodem w celu prowadzenia przez najemcę działalności oświatowo – edukacyjnej na potrzeby realizacji programu Szkoła Demokratyczna Kalejdoskop. Strony ustaliły, iż przekazanie i zwrot lokalu nastąpi na podstawie protokołów zdawczo – odbiorczych. Najemca oświadczył, iż zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i nie wnosi z tego tytułu zastrzeżeń. W szczególności dotyczyło to stanu podłóg w piwnicy, z której najemca będzie korzystał na własną odpowiedzialność i na własne ryzyko. Umowa została zawarta na czas oznaczony od 1 września 2014 r. do 30 czerwca 2015 r. Strony ustaliły, iż przekazanie lokalu nastąpi bezpośrednio po podpisaniu umowy na podstawie stanowiącego integralną część umowy protokołu przekazania w najem zawierającego szczegółowy opis i stan wyposażenia lokalu wraz z płytą CD dokumentująca jego stan i wyposażenie. Najemca w dniu zawarcia umowy wpłacił wynajmującemu kaucję w wysokości 5.000 zł zaś wynajmujący potwierdził jej przyjęcie. Kaucja podlegała zwrotowi w dniu wydania lokalu, w przypadku stwierdzenia braku szkód i zaległości w płatnościach, które w razie ich wystąpienia miały zostać potrącone przez wynajmującego z kwoty kaucji. Najemca zobowiązał się wykonywać na własny koszt drobne naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji

lokalu. Po zakończeniu najmu najemca zobowiązał się do usunięcia wszelkich wprowadzonych przez siebie zmian do stanu pierwotnego na własny koszt, chyba, że strony postanowią inaczej. Najemca nie ponosił kosztów normalnego zużycia przedmiotu najmu, będącego następstwem prawidłowego używania, jak też zobowiązał się do zwrotu lokalu w stanie nie pogorszonym, po jego posprzątanu i odświeżeniu (pomalowanie wszystkich zabrudzonych ścian w lokalu z wyjątkiem piwnic), a nadto do przywrócenia na własny koszt do stanu poprzedniego ewentualnych zmian dokonanych w lokalu bez zgody wynajmującego. Najemca ponosił odpowiedzialność za szyby okien i drzwi znajdujących się w lokalu, jak też był odpowiedzialny za wszystkie szkody powstałe z jego winy a także osób z nim przebywających oraz osób trzecich i zobowiązany do ich usunięcia.

( **dowód:** umowa najmu – k. 9 – 18)

W dniu zawarcia umowy najmu strony sporządziły protokół z przekazania lokalu w najem w którym wskazano wyposażenie lokalu oraz stany liczników na dzień jego wydania. Jednocześnie w treści protokołu najemca oświadczył, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i nie wnosi zastrzeżeń. Wraz z protokołem sporządzono dokumentację fotograficzną lokalu, stanowiącą jego integralną część.

( **dowód** : protokół z przekazania lokalu w najem, k. 22-26; dokumentacja fotograficzna, k. 210-289)

Aneks nr (...) z dnia 30 maja 2015 r. strony przedłużyły czas obowiązywania umowy do 30 czerwca 2016 r. Aneks nr (...) z 15 czerwca 2016 r. ustalono, że umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.

( **dowody:** aneks nr (...), k. 17; aneks nr (...), k. 18)

W czasie trwania umowy najmu pozwane stowarzyszenie prowadziło w lokalu działalność edukacyjną funkcjonująca na zasadach zbliżonych do szkoły. Na wyposażeniu placówki znajdowały się m.in. tablice dydaktyczne i książki. Elementy wyposażenie były wieszane na ścianach przy użyciu kołków rozporowych. Placówka była otwarta w dni robocze godzinach od 7:00 do 17:00. Zajęcia rozpoczynały się o godz. 8:00, a kończyły o 16:30 W tym czasie przebywało tam do osiemnastorga dzieci w wieku od 6 do 12-13 lat, które znajdowały się pod opieką od 2 do 4 osób z kadry dydaktycznej. Wynajmujący posiadał wiedzę o charakterze działalności prowadzonej w lokalu.

( **dowody:** przesłuchanie przedstawiciela pozwanego B. H., k. 553v. w zw. z k. 397-397v.; - zeznania świadka M. S., k. 408-409v.)

Pismem z dnia 29 lipca 2017 r. Stowarzyszenie dla Przyszłości z siedzibą w S. wypowiedziało umowę najmu z zachowaniem dwumiesięcznego terminu wypowiedzenia.

( **dowód:** wypowiedzenie umowy najmu, k. 21)

Celem wydania lokalu oraz sporządzenia protokołu przekazania nieruchomości przedstawiciele stron spotkali się 30 września 2017 r. Z uwagi na ograniczony czas i zakres czynności koniecznych do wykonania podjęto decyzję o przełożeniu spotkania do dnia 2 października 2017 r. W tym dniu strony sporządziły protokół przekazania nieruchomości po zakończeniu umowy najmu, w którym oświadczyły, że poświadczają własnymi podpisami wyposażenie i stan lokalu na moment jego zwrotu wynajmującemu przez najemcę. Wraz z protokołem sporządzono dokumentację fotograficzną lokalu, stanowiącą jego integralną część. W protokole zostały odnotowane wszelkie szkody zgłaszane przez przedstawiciela wynajmującego. Ich spisanie odbywało się ten sposób, że przedstawiciele stron w każdym pomieszczeniu odnotowywali w protokole uwagi dotyczące stanu technicznego lokalu. Spotkanie mające na celu sporządzenie protokołu rozpoczęło się o około godz. 17:00 i trwało kilka godzin.

( **dowód:** protokół przekazania nieruchomości po zakończeniu umowy najmu, k. 27-31, dokumentacja fotograficzna, k. 295-341; zeznania świadka M. S., k. 409v.; zeznania świadka E. K., k. 410-411)

P. H. zlecił A. W. prowadzącej działalność gospodarczą pod firma (...) sporządzenie opracowania dotyczącego określenia rodzaju i zakresu prac remontowo – naprawczych wraz z dokumentacją fotograficzną i kosztorysem prac

naprawczych w lokalu przy ul. (...) w G.. Wizja lokalna przeprowadzona na potrzeby sporządzenia opracowania oraz mająca na celu zgromadzenie dokumentacji fotograficznej została przeprowadzona w dniach 17 marca 2018 r. oraz 12 kwietnia 2018 r. Powód uiścił kwotę 5.166 zł brutto tytułem wynagrodzenia za sporządzenie opracowania.

( **dowody:** opracowanie wraz z dokumentacją fotograficzną, k. 47-126, faktury, k. 38-39)

Koszt prac naprawczych niezbędnych do przywrócenia nieruchomości przy ul. (...) w G. wraz ze znajdującym się w niej wyposażeniem w stanie istniejącym na dzień 2 października 2017 r. (dzień zwrotu nieruchomości przez najemcę) do stanu z dnia 1 sierpnia 2014 r. (dzień oddania nieruchomości w najem) z wyłączeniem szkód stanowiących zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości na działalność oświatowo - edukacyjną, z uwzględnieniem stanu, standardu i wieku wynajmowanej nieruchomości, rynkowych cen usług i towarów wynosi 7.532,65 zł i składa się z następujących elementów:

1) **piwnica**

a) pomieszczenie nr 1

- zamontowanie wspornika zlewozmywaka - 34,16 zł.

b) pomieszczenie nr 3:

- wykonanie szprosów, zagruntowanie, pomalowanie, zamontowanie i malowanie - 92,08 zł
- umycie grzejnika -17,18 zł

c) hall:

- wykonanie szprosów, zagruntowanie, pomalowanie, zamontowanie i malowanie - 74,90 zł

d) garaż:

- naprawa skrzydła drzwi, dorobienie listew, zamontowanie, zagruntowanie, malowanie - 122,41 zł
- wymiana zamka w drzwiach garażowych - 85,69 zł
- wymiana kranu - 34,18 zł

2) **parter:**

a) korytarz:

- wymiana kompletu szyldów drzwi wejściowych z klamkami - 31,73 zł

b) pokój nr (...):

- zamontowanie brakującej klamki, szlifowanie papierem ściernym, malowanie - 50,67 zł

c) weranda:

- kołki mocujące (4 szt.) montaż - 11,23 zł
- zamówienie u szklarza nowej szlifowanej szyby, wstawienie szyby - 134,36 zł
- malowanie drzwi, szlifowanie papierem ściernym, gruntowanie - 62,95 zł

d) - pokój nr (...):

- zakup szafy - 620,08 zł
- zakup 3 sztuk rolet przeciwsłonecznych wewnętrznych, demontaż i montaż - 169,30 zł
- zamocowanie kołków mocujących grill na grzejniku - 11,23 zł
- pomalowanie drzwi, szlifowanie papierem ściernym, gruntowanie, malowanie - 56,19 zł
- zamontowanie szyldów - 31,72 zł

e) kuchnia:

- wymiana i montaż zlewozmywaka - 102,87 zł
- wymiana szafki zlewozmywaka na nową - 234,36 zł
- malowanie drzwi, szpachlowanie, szlifowanie, gruntowanie i malowanie - 56,19 zł

f) WC:

- wymiana uszkodzonej rolety, demontaż, montaż - 62,16 zł

g) hall:

- naprawa 2 szt. zniszczonych fotelików - 200 zł
- wymiana wykładziny - 540,77 zł
- **zakup nowej szafki na buty - 140 zł (por. k. 351 – grupa V poz. F)**
- malowanie drzwi, szlifowanie, gruntowanie, malowanie - 56,19 zł
- wymiana uszkodzonego zamka drzwi - 49,35 zł
- wymiana szyldów z klamkami - 31,73 zł

3) **I piętro:**

a) pokój z tarasem:

- wymiana 6 sztuk rolet przeciwsłonecznych, demontaż i montaż - 321,42 zł
- wymiana brakującego klosza i montaż - 24,17 zł
- mocowanie grilla na grzejniki (8 szt.) - 13,87 zł
- wymiana 1 pokrywy pociętego grilla - 58,59 zł
- wymiana 2 ścianek grzejnika - 108,59 zł
- wymiana 4 deszczulek parkietu - 41,57 zł
- mechaniczne szlifowanie parkietu przez firmę zewnętrzną - 572,25 zł
- lakierowanie parkietu - 820,59 zł
- koszt lakieru, rozpuszczalnika, utwardzacza - 961,49 zł

- malowanie uszkodzonych sztyldów z dwóch stron drzwi, szlifowanie, gruntowanie - 55,13 zł
- wymiana zepsutego zamka w drzwiach i montaż - 66,53 zł
- wymiana uszkodzonego sztyldu z klamkami - 33,49 zł

b) pokój nr (...):

- wymiana i montaż rolety przeciwsłonecznej - 62,16 zł
- wymiana i montaż maskownicy w przewodzie wentylacyjnym - 17,24 zł

c) hall:

- wymiana i montaż drewnianego karnisza - 59,36 zł
- wymiana i montaż rolety przeciwsłonecznej - 62,16 zł
- wymiana i zamocowanie lampy przysufitowej - 57,17 zł

#### 4) **pozostałe elementy**

-.

- kłódka - 11,23 zł
- usunięcie wszystkich haków i kołków w ścianach, szpachlowanie, szlifowanie - 70,74 zł
- sprząatanie ogrodu i posesji - 137,44 zł
- wywóz śmieci i gruzu - 159 zł

( **dowód:** opinia biegłego sądowego B. K. wraz z opinią uzupełniającą, k. 430-470, k. 509-525; zaś w zakresie kosztu zakupu szafki na buty w pozycji pkt 2 lit. g) wiadomość e-mail z 27 lutego 2018 r. wraz z załącznikiem, k. 350-351)

Strony prowadziły rozmowy ugodowe w przedmiocie rozliczenia z tytułu uszkodzeń związanych z przedmiotem najmu. Stowarzyszenia dla Przyszłości z siedzibą w S. uznało swoją odpowiedzialność co do kwoty 7.326 zł, z czego kwota 5.000 zł zostało potrącona przez wynajmującego tytułem wpłaconej kaucji, zaś jej pozostała część została uiszczona na rzecz powoda.

(okoliczność bezsporna, a nadto **dowód:** korespondencja stron, k. 342-360)

#### **Sąd zważył co następuje:**

Podstawę ustaleń faktycznych w sprawie stanowiły dokumenty prywatne zaofiarowane przez strony postępowania, które nie budziły wątpliwości Sądu co do swojej wiarygodności. Nadto podstawę ustaleń faktycznych stanowiły zeznania świadków A. M., M. S. i E. K., jak również zeznania przedstawiciela pozwanego stowarzyszenia (...). Zeznania wymienionych osób co do zasady uznać należało za wiarygodne z uwagi na ich spójny charakter oraz zgodność z pozostałym materiałem dowodowym, w szczególności z dowodami z dokumentów. Istotne rozbieżności w zakresie zeznań świadków (znajdujące swój wyraz również w stanowiskach procesowych stron) Sąd dostrzegł wyłącznie w części związanej z oceną uszkodzeń lokalu, które nie wynikały z protokołów sporządzonych przez strony, lecz znajdowały oparcie w dokumentacji fotograficznej dołączonej do prywatnej opinii biegłego. O ile świadkowie M. S. oraz E. K., po okazaniu fotografii poszczególnych uszkodzeń, konsekwentnie zaprzeczały, by uszkodzenia te miały powstać w czasie trwania stosunku najmu, tak świadek A. M. wyrażał przekonanie, że postępowanie pozwanego stanowi ich wyłącznie źródło.

W ocenie Sądu, mając na względzie powyższe rozbieżności, ocena stanu nieruchomości po ustaniu stosunku najmu powinna zostać dokonana wyłącznie w oparciu o sporządzone przez strony protokoły wraz z dokumentacją zdjęciową stanowiącą ich integralną część. Zgodnie z art. 675 § 1-3 k.c., obowiązkiem wynajmującego jest wykazanie, że rzecz zwrócono w stanie pogorszonym, a gdy to uczyni, to na najemcy spoczywa obowiązek wykazania, że pogorszenie stanu lokalu jest wynikiem innego niż normalne zużycie. Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). W ocenie Sądu stronie powodowej nie udało się w niniejszym postępowaniu udowodnić, że lokal został oddany w stanie innym niż wynikający ze sporządzonych protokołów. Pozwane stowarzyszenie wyraźnie zaprzeczało, by ponosiło odpowiedzialność za inne szkody niż wymienione w protokole, zaś prywatna ekspertyza (zdjęcia w niej zawarte) datowana była na 17 marca 2018 r. i 12 kwietnia 2018 r., w sytuacji gdy protokół przekazania nieruchomości po zakończeniu najmu podpisany został w dniu 2 października 2017 r., tj. niemal pół roku wcześniej. W istocie jedynym dowodem świadczącym o tym, że stan uwidoczniiony w prywatnej ekspertyzie odpowiada stanowi lokalu po zakończeniu najmu były zeznania świadka A. M.. Zdaniem Sądu był to dowód niewystarczający do wykazania powyższego faktu. Wynika to ze sprzeczności zeznań świadka z treścią protokołów stanowiących zgodne oświadczenie stron umowy, które nie zawierały informacji o części szkód, jak też sprzeczności z zeznaniami świadków M. S. oraz E. K., które przesłuchiwane przez Sąd w przedmiocie szkód niewymienionych w protokole bądź to spowodowaniu szkód zaprzeczyły, bądź też wskazały, że nie pamiętają określonych uszkodzeń. Za powyższą metodologią określenia elementów podlegających obowiązkowi odszkodowawczemu w oparciu o protokół przekazania nieruchomości przemawiały również okoliczności jego sporządzenia. Z zeznań świadków wynika, że strony spotykały się dwukrotnie, przy czym pierwsze spotkanie zostało przerwane ze względu na późną porę. Łącznie sporządzenie protokołu trwało kilka godzin i zostały w nim uwzględnione wszystkie szkody zgłaszane w czasie spotkania. Pozwała to przyjąć protokół za miarodajny i najbardziej obiektywny wyznacznik rzeczywistego stanu lokalu. Wobec powyższego dokumentacja zdjęciowa z późniejszego okresu wykonania przy sporządzeniu opinii prywatnej stanowiła podstawę ustaleń wyłącznie pomocniczo, tj. w zakresie szkód wynikających z samego protokołu.

Podstawę ustalenia wysokości należnego odszkodowania w oparciu o tak ustalone uszkodzenia stanowiła opinia biegłego sądowego B. K. wraz z opinią uzupełniającą. Biegła w celu określenia kosztów niezbędnych dla przywrócenia lokalu do stanu z dnia wynajmu przeanalizowała sporządzone przez strony protokoły zdawczo – odbiorcze wraz z dokumentacją fotograficzną i w oparciu o poszczególne składniki poniesionej szkody przedstawiła zakres i wycenę prac naprawczych z uwzględnieniem cen rynkowych towarów i usług oraz czasu pracy niezbędnego do przeprowadzenia prac. Opinię uznać należało za klarowną, stanowczą i nie budzącą merytorycznych wątpliwości, co pozwoliło na uczynienie jej podstawą ustaleń faktycznych w sprawie. Wobec powyższego w przeważającej większości Sąd nie podzielił zarzutów stron postępowania do sporządzonej opinii.

W piśmie procesowym z 10 grudnia 2019 r. powód zakwestionował opinię biegłej co do wyceny stawki roboczogodziny prac (17,18 zł brutto) wskazując, że jest ona zaniżona. W opinii uzupełniającej biegła wskazała, że przyjęta stawka została wyliczona na podstawie proponowanych stawek za godzinę pracy fizycznej netto rejestrowanych przez 12 miesięcy w 2017 r. w wybranych zawodach we wszystkich województwach w Polsce. Przyjęta stawka w kwocie w kwocie 14,18 zł netto w sposób minimalny odbiega od stawki przewidzianej w cenniku (...) (14,84 zł netto). Nadto strona powodowa zarzuciła biegłej niewliczenie w kwotę obowiązku odszkodowawczego kosztu narzędzi. Ustosunkowując się powyższego zarzutu w opinii uzupełniającej biegła wskazała, że każdy rzemieślnik posiada własne narzędzia do pracy, zatem nie są one wliczane do wykonania prac naprawczych. W ocenie strony powodowej zaniżony był również koszty wywozu śmieci określony na kwotę 159 zł, zaś nakłady robocizny i materiałów zostały przyjęte uznaniowo. W odpowiedzi na powyższe zarzuty biegła wskazała na ofertę wywozu odpadów we wskazanej kwocie (k. 520) oraz podniosła, że przy naprawach będących przedmiotem opinii nie stosuje się cenników typu (...), jak też nie wykonuje się kosztorysów i nie zatrudnia się dodatkowej osoby sprawującej nadzór inwestorski, zaś przyjęte stawki znajdują oparcie w doświadczeniu biegłej, która na co dzień dokonuje wycen wartości budynków i budowli i ze względu na wykonywany



zawód musi na bieżąco znać ceny wszelkich prac budowlanych i okołobudowlanych, jak też prac remontowych i naprawczych.

Kolejny zarzut strony powodowej dotyczył nieuwzględnienia faktu, że niektóre z elementów wyposażenia (klamki drzwiowe i okienne, szyldy drzwiowe, zamki do drzwi) pochodzą z okresu budowy domu i celem odtworzenia stanu poprzedniego konieczne jest ich wykonanie na zamówienie, co niewątpliwie jest droższe niż w przyjętej wycenie. Nadto biegła nie uwzględniła kosztów zakupu i dostawy materiałów. Z powyższymi zarzutami połączony był złożony na rozprawie w dniu 28 września 2020 r. wniosek powoda o przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego sądowego na okoliczność ustalenia kosztów związanych z nabyciem poszczególnych przedmiotów, tj. kosztów ich wyszukania i dowiezienia. Konieczność uwzględnienia wskazanych kosztów przy określeniu wysokości należnego odszkodowania powód motywował tym, że część uszkodzonych ruchomości miało unikatowy charakter, zaś powód przebywa na stałe w Stanach Zjednoczonych i nie mógłby tych czynności wykonać osobiście, co wiązało się z ich zleceniem osobie trzeciej. W ocenie Sądu brak było podstaw od uznania, by tego rodzaju koszty wchodziły w zakres obowiązku odszkodowawczego strony pozwanej. Zgodnie z art. 361 § 1 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Konieczność zlecenia wyszukania przedmiotów osobie trzeciej z uwagi na nieprzebywanie w kraju położenia nieruchomości nie stanowi zdaniem Sądu normalnego następstwa uszkodzenia rzeczy. Nie można zgodzić się także z tym, by poniesienie tego typu wydatków było związane z charakterem uszkodzonych elementów wyposażenia. Zwrócić należy bowiem uwagę, że „unikatowość” wyposażenia lokalu wyrażała się wyłącznie tym, że były to elementy wyprodukowane kilkanaście lub kilkadziesiąt lat temu, które jednak nie przedstawiały szczególnej wartości ekonomicznej. W szczególności, jak wynika z zeznań świadka M. S. oraz dokumentacji zdjęciowej, nie były to przedmioty o walorach historycznych, zabytkowych. Znajduje to wyraz również w stanowisku biegłej opartym na oględzinach przedmiotowej nieruchomości, która określiła okucia okienne i drzwiowe jako „istną zbieraninę z przekroju lat 1960-1980”. Skoro więc omawiane elementy nie posiadały cech szczególnych, świadczących o ich ponadprzeciętnej wartości, to nie istniała potrzeba czynienia nakładów celem ich odtworzenia. Dla pełnej realizacji obowiązku odszkodowawczego za wystarczające uznać należało zakupienie nowych (ewentualnie używanych, ale dostępnych na rynku wtórnym) elementów wyposażenia o tożsamej funkcjonalności. Mając więc na względzie treść opinii uzupełniającej oraz powyższe okoliczności zasadne było oddalenie wniosku dowodowego strony powodowej oraz uznanie zarzutów powoda do opinii za niezasadne.

Z kolei strona pozwana w piśmie procesowym z dnia 17 grudnia 2019 r. wskazała, iż w przeważającej części nie kwestionuje wyceny biegłej co do zasady i wysokości. W ocenie pozwanego brak jest jednak podstaw do obciążania właściciela nieruchomości kosztami utylizacji gruzu z uwagi na ewentualny charakter szkody. Zdaniem Sądu zarzut ten nie zasługiwał na uwzględnienie. W istocie całe wyliczenie wysokości szkody miało charakter hipotetyczny (ewentualny), skoro bezspornie nieruchomość została sprzedana i do naprawy nigdy nie dojdzie. Istotne przy ocenie zakresu odpowiedzialności pozwanego jest natomiast to, czy szkoda w majątku powoda pozostaje w normalnym związku przyczynowym ze stwierdzonymi uszkodzeniami. W przypadku prac naprawczych polegających na takich czynnościach jak malowanie, szlifowanie, szpachlowanie, czy naprawa parkietu powstają odpady i zawsze konieczne jest ich wywiezienie, zatem zdaniem Sądu koszt ten pozostaje w normalnym związku przyczynowym z powstałą szkodą i objęty jest obowiązkiem odszkodowawczym.

Pozwany zakwestionował również opinię biegłej co do wysokości kosztów naprawy parkietu podnosząc, że biegła nie wskazała rodzaju i źródła ustalenia cen za lakierowanie i materiał lakierniczy. W opinii uzupełniającej biegła podniosła, że koszt ten został wyceniony na podstawie kalkulacji, jaką biegła uzyskała od firm zajmujących się tą dziedziną. Wartość prac naprawczych uwzględniała dorobienie identycznych klepek parkietowych do już istniejących, cyklinowanie całej powierzchni (po wcześniejszym zdemontowaniu listew przyściennych i ręcznym ich wyszlifowaniu), zagruntowaniu wycyklinowanego parkietu oraz położeniu warstwy lakieru chemoutwardzalnego. Wszystkie materiały i narzędzia były w kalkulowane w cenę usługi. Mając na względzie wyjaśnienia biegłej oraz fakt, że strona pozwana ograniczyła się wyłącznie do zakwestionowania wyceny nie przedstawiając żadnego materiału dowodowego wskazującego na jej nieprawidłowość, Sąd uznał zarzuty za niezasadne. Wątpliwości pozwanego budził

również ustalony przez biegłą koszt naprawy szafki na buty w kwocie 351,54 zł, który zdaniem pozwanego był zawyżony i nierynkowy, skoro ze zdjęć tego elementu wynikało, że jest on wykonany ze sklejki, nie zaś z litego drewna. W opinii uzupełniającej biegłą wskazała, że analizowała zakup podobnej szafki na rynku wtórnym, lecz bezskutecznie, wobec czego uznała za zasadny zakup trzech frontów do szafki w kwocie 300 zł, co wraz z wyceną prac naprawczych skutkowało ustaleniem wysokości szkody na kwotę 351,54 zł. W tym zakresie Sąd uznał zarzuty pozwanego za zasadne, bowiem pozwany udowodnił, że tożsame jakościowo szafki są dostępne do zakupu w internecie za kwoty wynoszące od 99 zł do 150 zł, co wprost wynikało z linków do ofert zawartych w piśmie procesowym z 25 sierpnia 2020 r. (k. 550) oraz linku zawartego w korespondencji przedsądowej stron (k. 351). Skoro więc pozwany udowodnił, że dostępne są oferty nowej szafki w znacznie niższej cenie niż koszt naprawy ustalony przez biegłą, to dokonanie naprawy wraz z zakupem elementów szafki (frontów) uznać należy za decyzję nieekonomiczną i nie odzwierciedlającą rzeczywistej wysokości szkody. W tych okolicznościach Sąd przyjął jako wysokość szkody kwotę 140 zł (wynikającą z ustaleń pozwanej na etapie przedsądowym) w miejsce ustalonych przez biegłą kosztów naprawy (351,54 zł), co skutkowało obniżeniem kwoty odszkodowania ustalonej przez biegłą o 211,54 zł. Nadto kwota odszkodowania podlegała obniżeniu o 56,19 zł tytułem uszkodzonych drzwi w WC, co wynikało z oczywistej omyłki biegłej przy sporządzaniu wyceny, na którą biegłą zwróciła uwagę w opinii uzupełniającej (k. 514).

Kolejna grupa zarzutów strony pozwanej do opinii dotyczyła nieuwzględnienia przez biegłą faktu, że pozwany nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Sąd zwrócił uwagę, że biegłą w istocie uchylili się od bezpośredniej odpowiedzi na zarzuty pozwanego w tym zakresie, niemniej jednak ocena tego typu uszkodzeń w kontekście przesłanek z art. 675 k.c. nie wymagała wiadomości specjalnych i mogła zostać dokonana samodzielnie przez Sąd. Przypomnieć w tym miejscu trzeba, że zgodnie z art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Przepis ten precyzuje zakres staranności najemcy w odniesieniu do obowiązku zwrotu rzeczy w stanie niepogorszonym. Określenie to stanowi zwrot wymagający każdorazowo odniesienia treści stosunku do cech konkretnego przedmiotu najmu, wyznaczonych przez jego przeznaczenia oraz sposób postępowania zmierzający do wykorzystania jego cech funkcjonalnych (por. J. Jezioro, Kodeks cywilny. Komentarz pod red. E. Gniewka i P. Machnikowskiego, Warszawa 2016, s. 1314). Spór w omawianym zakresie sprowadzał się przede wszystkim do oceny uszkodzeń krzeseł oraz ścian w związku ze śladami po kołkach rozporowych. W ocenie Sądu analiza dokumentacji fotograficznej wymienionych elementów prowadzi do wniosku, że ich uszkodzenia przekraczają zakres prawidłowego używania rzeczy. Nie można uznać, że skutkiem normalnego używania jest zniszczenie rzeczy uniemożliwiające korzystanie z niej zgodnie z przeznaczeniem (por. zdjęcia na k. 81-82). W przypadku krzeseł zużycie rzeczy będące skutkiem prawidłowego używania mogło polegać np. na wytarciu materiału, jednak nie na ich połamaniu. Podobnie ocenić należy kwestię szpachlowania i szlifowania śladów po kołkach w ścianach. Jest rzeczą oczywistą, że tego typu szkody objęte są obowiązkiem odszkodowawczym pozwanego. Wynika to nie tylko z ogólnych zasad używania przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem, ale także z postanowień umownych stron zgodnie z którymi najemca zobowiązał się do usunięcia wszelkich wprowadzonych przez siebie zmian do stanu pierwotnego na swój własny koszt.

Konkludując, wysokość szkody związanej z pracami remontowymi została ustalona przez Sąd w oparciu o wycenę zaprezentowaną przez biegłą (7.800,36 zł) z tymi zmianami, że wycena została pomniejszona o kwotę 56,19 zł tytułem omyłkowo ujętych w wycenie uszkodzonych drzwi w WC oraz o kwotę 211,54 zł tytułem wykazanego przez stronę pozwaną zawyżenia kosztu przywrócenia do stanu poprzedniego szafki na buty znajdującej się na parterze w hallu. W konsekwencji pozwany zobowiązany był do zapłaty na rzecz powoda tytułem uczynionych szkód w mieniu kwoty 7.532,65 zł. Bezsprzecznie powyższym tytułem przed wniesieniem pozwu została uiszczona kwota 7.326 zł, zatem pozostała do zapłaty kwota odszkodowania wynosiła 206,65 zł, o czym orzeczono w pkt 1 wyroku na podstawie art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 471 k.c.

W tym miejscu wskazać należy, że dokonując rozliczenia wysokości szkody brak było podstaw do przeprowadzania szczegółowego porównania różnic między wyceną przyjętą na etapie przedsądowym przez powoda, a wyceną biegłego sądownego. Niewątpliwie wszelkie środki uiszczanie przez stronę pozwaną dokonywane były tytułem przywrócenia

lokalu do stanu poprzedniego, i taki też był przedmiot żądania w niniejszym postępowaniu. Matematyczne porównanie wysokości uiszczony kwoty z wysokością szkody ustaloną przez sąd w oparciu o opinię biegłej było więc zdaniem Sądu wystarczające dla określenia w jakiej części powództwo było zasadne. Skutkowało to brakiem konieczności dokonywania potrącenia kwot nadpłaconych w sytuacji, gdy szacunkowe określenie szkody przez pozwaną było większe niż wynikało to z opinii biegłej. Przyjęcie przeciwnego stanowiska prowadziłoby do oczywiście niesłusznym rezultatom niekorzystnych dla obu stron postępowania i nie zmierzających do definitywnego zakończenia sporu (np. w zakresie kosztów naprawy parkietu, które według biegłej sądowej przekraczały kwotę ustaloną w prywatnej ekspertyzie sąd w oparciu o art. 321 k.p.c. musiałby ograniczyć się do kwoty z prywatnej ekspertyzy uznając że jest związany zakresem żądania). O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c. zgodnie z żądaniem pozwu, tj. od dnia jego wniesienia. Powód wzywał pozwanego do zapłaty jeszcze przed wniesieniem pozwu, zatem roszczenie odsetkowe w części związanej z zasądzonym roszczeniem głównym zasługiwało na uwzględnienie zgodnie z żądaniem pozwu.

Powództwo podlegało oddaleniu w części przewyższającej wysokość szkody ustalonej przez Sąd jako nieudowodnione. Nie zasługiwało również na uwzględnienie żądanie zwrotu kosztów prywatnej opinii biegłego sporządzonej przed wniesieniem pozwu w kwocie 5.166 zł. Podstawę tego żądania stanowił art. 471 k.c. i opierało się ono na twierdzeniu o szkodzie spowodowanej niewłaściwym wykonaniem umowy przez stronę przeciwną. Dla ustalenia istnienia obowiązku odszkodowawczego w tym zakresie konieczne było więc wystąpienie szkody, zawinione postępowanie pozwanego oraz związek przyczynowo – skutkowy między tymi elementami. O ile sama szkoda w postaci wydatku na koszty opinii wystąpiła, tak pozostałe przesłanki odpowiedzialności w ocenie Sądu nie miały miejsca. Przede wszystkim wskazać należy na brak zawinienia po stronie pozwanej. Pozwane stowarzyszenie uiściło przed wniesieniem pozwu kwotę 7.326 zł tytułem naprawienia szkody, w czasie gdy szkoda ustalona przez Sąd w oparciu o opinię biegłego wynosiła 7.532,65 zł. W zasadzie więc szacunki pozwanego co do wyceny były prawidłowe. Zwrócić należy też uwagę, że zakres prywatnej ekspertyzy znacznie przekraczał zakres szkód powstałych na skutek używania lokalu przez pozwanego. W istocie prywatna opinia dotyczyła kapitalnego remontu lokalu prowadzącego do wyraźnego polepszenia jego standardu. Tymczasem z zeznań świadków wyraźnie wynikało, że w chwili oddana w najem lokal był w przeciętnym stanie, umeblowanie było „z poprzedniej epoki”, zaś lokal był przez wiele lat wynajmowany kilku różnym najemcom. W końcu za trafne uznać należało stanowisko pozwanej, że do ustalenia kosztów przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego na etapie przedsądowym nie były wymagane wiadomości specjalne. Najlepiej świadczy o tym fakt, że strona pozwana trafnie oszacowała wysokość szkody bazując na powszechnie dostępnych informacjach. W ocenie Sądu brak jest przy tym podstaw do bezpośredniego przekładania orzecznictwa w przedmiocie obowiązku zwrotu kosztów prywatnych ekspertyz przy szkodach komunikacyjnych do realiów niniejszej sprawy (por. uchwała Sądu Najwyższego z 18 maja 2004 r., III CZP 24/04, OSNC 2005/7-8/117). W przeciwieństwie bowiem do procesu likwidacji szkody z ubezpieczenia OC w rozpoznawanym przypadku mamy do czynienia z równorzędnością ekonomiczną podmiotów oraz z przedmiotami użycia powszechnego. Tymczasem w szkodach komunikacyjnych poszkodowany bierze udział w procesie likwidacji szkody posiadając po stronie przeciwnej podmiot profesjonalny, zaś samo ustalenie wysokości szkody wymaga wiedzy specjalistycznej już na etapie szacowania jakie elementy uległy uszkodzeniu, jakie części wymagają wymiany celem dokonania naprawy zgodnie z technologią producenta, czy też jaka ma być jakość tych części. Mając na względzie tę argumentację wydatek na koszty prywatnej opinii uznać należało za zbędny i nie wchodzący w zakres odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego stowarzyszenia.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. uznając powoda za przegrywającego postępowanie w całości (powództwo zostało uwzględnione jedynie co do 1,31% żądania). Pozwany poniósł koszty w postaci wynagrodzenia pełnomocnika (ustalonego na podstawie § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych na kwotę 3.600 zł), opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, wynagrodzenia pełnomocnika w postępowaniu w przedmiocie skargi na orzeczenie referendarza sądowego (ustalonego na podstawie § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust 2 pkt 1 per analogiam cytowanego Rozporządzenia na kwotę 900 zł) oraz 100 zł tytułem opłaty od skargi, co skutkowało zasądzeniem od powoda na rzecz pozwanego kwoty 4.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazano pobranie od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku kwoty 1.911,64 zł tytułem wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa. Koszt opinii biegłej ustalony postanowieniem z 12 lutego 2020 r. wyniósł 2.187,62 zł, zaś koszt opinii uzupełniającej ustalony postanowieniem z 19 sierpnia 2020 r. wyniósł 583,02 zł tytułem wynagrodzenia oraz 150 zł tytułem zwrotu wydatków. Łącznie koszt opinii biegłego wynosił więc 2.911,64 zł, przy czym w zakresie kwoty 1.000 zł został on pokryty z zaliczki uiszczonej przez powoda. W pozostałej części zasadne było więc pokrycie wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa przez stronę przegrywającą postępowanie.

## ZARZĄDZENIE

- 1) odnotować w rep. C;
- 2) odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda;
- 3) akta z wpływem lub za 21 dni.