

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 14 grudnia 2016r.

Powódka Z. N. złożyła pozew o zapłatę kwoty 9.144,01 zł z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu przeciwko pozwanemu (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K.. W uzasadnieniu pozwu wskazała, że dnia 13 maja 2014r. zawarła umowę najmu z spółką (...) w K.. Pozwana zobowiązała się do płacenia czynszu w wysokości 900 zł miesięcznie do 15 dnia każdego miesiąca. W lipcu 2014r. został zawarty aneks do umowy zgodnie z którym ustalono wysokość czynszu na kwotę 1.000 zł. Pozwana spółka zalegała z zapłatą czynszu na kwotę 5.550 zł oraz za media kwotę 850,09 zł. Lokal został zwrócony wynajmującemu w dniu 31.05.2015r. Zdaniem powódki lokal został w okresie najmu zdewastowany i wymaga malowania. Pozwana wydała lokal w stanie znacznie pogorszonym ponad normalne zużycie i nie przywróciła go do stanu poprzedniego. Koszty prac malarskich to kwota 2.744 zł. W piśmie z dnia 06.08.2015r. pełnomocnik powódki podał, że dochodzi ona kwoty 9.144,09 zł (k. 19).

Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu nakazem zapłaty z dnia 27 sierpnia 2015r. sygn. akt I Nc 828/15 zasądził dochodzoną kwotę z odsetkami i kosztami procesu.

Pozwana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i zarzuciła wykonanie umowy przez stronę pozwaną i zapłatę czynszu oraz wydanie powódce przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie. Nadto podniosła zarzut potrącenia oraz niewłaściwości tut. Sądu i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu dla Krakowa Śródmieścia, ewentualnie wniosła o przesłuchanie świadków przed sądem w Krakowie. Pozwana podawała, że należności były płacone do rąk powódki i jej męża przez M. M. (1), a część kwot została przekazana na rachunek bankowy. Odnosnie kwestii przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, to nie znajduje to potwierdzenia w niniejszej sprawie. Protokół zdawczo odbiorczy nie może być uznany za wyznacznik do formułowania roszczeń ze strony powódki, gdyż sporządziła ona protokół sama bez udziału strony pozwanej. Lokal został zdany po okresie obowiązywania umowy w stanie niepogorszonym poza normalne zużycie. Lokal został oddany powódce w stanie podobnym do tego w jakim został przekazany w maju 2014r. Lokal był przeznaczony pod najem dla pracowników budowlanych, jego stan był jedynie zadowalający, nie odbiegający od stanu przedstawionego na zdjęciach dołączonych przez powódkę do pozwu. Koszty remontu zdaniem pozwanej są znacząco zawyżone, a przedstawiony kosztorys prac nie zawiera odniesień do obowiązujących w branży budowlanej katalogów rzeczowych. Powódka nigdy nie wzywała pozwanej do przywrócenia lokalu do stanu z chwili jego przekazania stronie pozwanej. Nie przedstawiła żadnych dokumentów pozwalających ustalić stan lokalu z okresu przed nawiązaniem stosunku najmu i pozwalającym ocenić zasadność zarzutu ponadnormatywnego zużycia. Pozwana zgłosiła zarzut potrącenia kwoty 900 zł pobranej przez powódkę z tytułu kaucji, która nie została rozliczona.

Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu postanowieniem z dnia 30 października 2015r. sygn. akt I C 597/15 oddalił wniosek pozwanej o stwierdzenie niewłaściwości miejscowej tut. Sądu i przekazanie sprawy innemu sądowi (k. 45).

W piśmie procesowym powódki z dnia 17 listopada 2016r. powódka ograniczyła roszczenie o kwotę 850,09 zł tytułem należności za media. Powódka podtrzymała żądanie co do pozostałych kwot w łącznej wysokości 8.293,92 zł (k. 190). Powódka stwierdzała, iż do rozliczenia kaucji może dojść po całkowitym rozliczeniu zobowiązań pozwanej spółki.

W piśmie pozwanej z dnia 30 listopada 2016 roku strona pozwana nie wyraziła zgody na cofnięcie powództwa co do kwoty 850,09 zł (k. 194). Pozwana spółka podtrzymała zarzut potrącenia kaucji, stanowiącej zabezpieczenie zaległości względem powódki ze stosunku najmu. Sama powódka w umowie najmu określiła termin na dokonanie rozliczenia kaucji, które nie nastąpiło do dnia dzisiejszego. To powódka proponowała wzór umowy najmu.

Sąd rozpoznawał sprawę w trybie uproszczonym.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Z. N. dysponowała lokalem mieszkalnym położonym w K. 40/8, składającym się z 3 pokoi, o łącznej powierzchni użytkowej 72,56 m². Powódka dnia 13 maja 2014r. zawarła umowę najmu ww. lokalu ze spółką (...) w K.. Umowa została zawarta na czas oznaczony do dnia 31 maja 2015r., a najemca zobowiązywał się płacić czynsz w wysokości 900 zł miesięcznie do rąk wynajmującego lub na rachunek bankowy do 15 dnia każdego miesiąca. W momencie zawarcia umowy najmu wynajmujący otrzymał kwotę 900 zł tytułem kaucji zabezpieczającej ewentualne przyszłe roszczenia wobec najemcy. Wynajmujący zobowiązał się do zwrotu kaucji najemcy w ciągu 7 dni od wygaśnięcia umowy po potrąceniu odpowiednich kwot. Aneks do umowy od dnia 15 lipca 2014r. ustalono wysokość czynszu na kwotę 1.000 zł. Najemca w okresie najmu zapłacił na rzecz wynajmującej na rachunek bankowy kwotę 7.200 zł, a za pośrednictwem M. M. (1) przekazano sumę 2.000 zł. Do zapłaty tytułem czynszu najmu pozostawała kwota 3.550 zł. Lokal został zwrócony powódce po zakończeniu umowy najmu. Mieszkanie nie było posprzątane. Wynajmująca nie zwróciła ani nie rozliczyła pobranej kwoty kaucji.

Dowód: umowa najmu z dnia 13.05.2014r. k. 10-11, aneks do umowy k. 12, protokół k. 13, dokumentacja fotograficzna k. 20, zeznania J. N. (1) k. 91-92, zeznania M. M. (1) k. 114, zeznania S. M. (1) k. 179, zeznania A. M. (1) k. 179, zeznania A. K. k. 179

Powódka pismem z dnia 20 maja 2015r. wzywała spółkę (...) do zapłaty kwoty 6.400,09 zł, wskazując na należności w wysokości 13.600,09 zł, które zostały zapłacone w kwocie 7.200 zł. Jednocześnie wynajmujący wzywał do wydania lokalu w stanie nie pogorszonym. W odpowiedzi na wezwanie pozwany nie uznał roszczenia z uwagi na dokonywanie wpłat w formie gotówkowej.

Dowód: wezwanie z 20.05.2015r. k. 14, pismo F. (...) z 28.05.2015r. 16

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało tylko na częściowe uwzględnienie. Na wstępie należy zaznaczyć, że uzasadniona była właściwość Sądu Rejonowego w Międzyrzeczu do rozpoznania niniejszej sprawy. Ustawodawca dopuszcza właściwość przemienną sądu w sprawach ze stosunku najmu nieruchomości, dając powodowi wybór między pozwaniem przed sąd właściwości ogólnej, a pozwaniem przed sąd miejsca położenia nieruchomości (art. 37 kpc). Powódka jako wynajmująca wniosła o rozpoznanie sprawy przez sąd właściwy dla miejsca położenia rzeczy (k. 5), co należało uwzględnić. Strony wiązała umowa najmu na mocy której najemca zobowiązany był uiszczać należności czynszowe wynajmującemu. Zgodnie z art. 659 § 1 kc przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Do obowiązków najemcy należy zapłata wynajmującemu umówionego czynszu, bowiem umowa najmu jest umową odpłatną, a czynsz jest zwykle płatny okresowo, gdyż jest świadczeniem okresowym. Czynsz stanowi świadczenie najemcy w zamian za wydanie rzeczy i umożliwienie jej używania. Powódka wskazywała, że należność z tytułu czynszu wyniosła w całym okresie obowiązywania umowy sumę 12.750 zł, z czego pozwana zapłaciła kwotę 7.200 zł, stąd w niniejszej sprawie Z. N. dochodziła zapłaty kwoty 5.550 zł. Pozwana spółka wskazywała, że powódka zaliczyła tylko wpłaty dokonywane na rachunek bankowy, a nie uwzględniła wpłat gotówkowych. Pozwana twierdziła, że pokryła wszystkie opłaty z tytułu czynszu, jednakże udokumentowała wyłącznie wpłaty gotówkowe na kwotę 2.000 zł. W tym zakresie sąd oparł się na zeznaniach świadka M. M. (1), który zeznał, że osobiście przekazywał J. N. (1) jako przedstawicielowi wynajmującej pieniądze. Świadek zeznał, że były to dwie wpłaty gotówkowe w kwotach po 1.000 zł, tj. łącznie 2.000 zł. Okoliczności te potwierdził również członek zarządu pozwanej A. K.. Strona powodowa zaprzeczała, aby otrzymywała pieniądze gotówką, lecz zeznania świadka M. M. są wiarygodne. W ocenie sądu świadek nie ma powodu, aby zeznawać nieprawdę, gdyż nie pozostaje już w żadnych stosunkach ze spółką (...). Jego zeznania można uznać za obiektywne i bezstronne, a nie ma on interesu, aby zeznawać na korzyść lub niekorzyść jednej ze stron. Zresztą sama strona powodowa zaznaczała, że świadek pozostawał w sporze z F., stąd nie miał powodu, aby przedstawiać okoliczności korzystne dla najemcy. Świadek osobiście przekazywał pieniądze stronie wynajmującej, stąd jego bezpośrednia wiedza na temat sprawy. M. M. (1) zeznał, że widywał się z panem N., stąd z pewnością J. N. nie był w lokalu, będącym przedmiotem najmu, tylko w chwili nawiązania stosunku najmu i w momencie zwrotu

lokalu. Ponadto zeznał, że nie wiedział jak wyglądała sprawa z opłatami, lecz wskazał, że 2 razy dawał pieniądze do rąk pana N. po 1.000 zł. Potwierdził to w zeznaniach A. M. (1), który podał że współpraca pomiędzy spółką a M. M. została zakończona (k. 179). Również A. M. wskazał, że właściciel przychodził do kierownika. w miarę często. Świadek A. M. (1) podawał konkretne okoliczności przekazania kwot po 1000 zł za mieszkanie. Świadek S. M. wskazał, że J. N. przychodził do lokalu, ale nie ma wiedzy o rozliczeniach. Nie ma zaś znaczenia, w którym w okresie świadek przekazał te pieniądze, bowiem niewątpliwie wynajmujący nie zaliczył ich na poczet należności czynszowych. Zeznania świadków strony pozwanej są jednoznaczne i łączą się logicznie. A. K. zeznał również, że J. N. (1) pieniądze przekazywano gotówką, lecz nie można uznać jak chce strona pozwana, że uiszczono całość należności za czynsz. Zdaniem sądu powódka bezpodstawnie nie uwzględniła wpłat gotówkowych, co winna uczynić zgodnie z zawartą umową. Poza tym na poczet czynszu winna być zaliczona kaucja w kwocie 900 zł, uiszczona przy zawarciu umowy. Powódka zobowiązywała się do rozliczenia kaucji w terminie 7 dni od zakończenia najmu, czego nie uczyniła. Pozwana podniosła zarzut potrącenia, który okazał się zasadny. Spełnione zostały przesłanki z art. 498 § 1 kc, gdyż obie wierzytelności były wymagalne i były tego samego rodzaju. W tych warunkach potrącenie mogło nastąpić w formie zarzutu procesowego w postępowaniu uproszczonym (art. 505⁴ § 2 kpc). Przepisy kodeksu cywilnego o potrąceniu, określając sposób w jaki następuje potrącenie, nie zastrzegają dla tej czynności prawnej zachowania szczególnej formy. Oznacza to, że oświadczenie o potrąceniu może być złożone w każdy sposób, który w dostatecznym stopniu ujawnia treść tego oświadczenia (art. 61 kc). Z tego punktu widzenia należy uznać, że ze strony pozwanej stanowiło dostateczny wyraz woli potrącenia swojej wierzytelności z wierzytelnością dochodzoną przez powoda (wyrok SN z 12.11.1973r., II CR 606/73).

Należność z tytułu czynszu, która dotychczas nie została uiszczona wynosi więc 2.650 zł (5.550 zł – 2.000 zł – 900 zł) i taką wierzytelność należało zasądzić na rzecz powódki. Świadkowie K. B. (1) i R. K. nie mieli wiedzy o rozliczeniach finansowych stron. Zeznania J. N. (1) zasługują na uwzględnienie jedynie w zakresie w jakim znajdują potwierdzenie w innych dowodach, w tym dokumentach. J. N. (1) mimo, że był pełnomocnikiem matki nie pamiętał chociażby czy umowa była zawarta na czas oznaczony czy nieoznaczony. J. N. (1) wskazywał, że płatności były dokonywane wyłącznie na rachunek bankowy, zaprzeczając aby otrzymywał należności gotówką. Sąd nie dał wiary J. N. (1), że nie otrzymał on pieniędzy od M. M. (1), gdyż ten ostatni złożył obszernie i szczegółowe zeznania w tym zakresie. Świadek J. N. (1) zeznał, że kaucja została ustalona w umowie, lecz nie wiedział czy została rozliczona. Zeznania świadka nie są spójne i nie znajdują odzwierciedlenia w innych dowodach, tym w dokumentach. Dotyczy to także kaucji co do której świadek nie potrafił ustosunkować się. Wynajmująca pobrała kwotę 900 zł tytułem kaucji, co wynika już z umowy. Negowanie przez powódkę tej okoliczności świadczy o braku wiedzy o okolicznościach dotyczących realizacji umowy. Umowa najmu była przygotowywana przez stronę powodową, stąd można stwierdzić, że kwota kaucji została faktycznie pobrana, lecz nie została rozliczona po zakończeniu stosunku najmu. Zdaniem sądu po dokonaniu wzajemnych kompensat z tytułu czynszu pozostała do zapłaty kwota 2.650 zł. Pozwana nie wykluczała istnienia zaległości i składała powódce propozycje ugodowe, jednak strony nie osiągnęły porozumienia. Tym nie mniej sąd uznał, że istnieje zaległość z tytułu czynszu, którą należało zasądzić z odsetkami od dat wymagalności poszczególnych rat.

W myśl art. 675 § 1 kc po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Najemca nie ponosi więc odpowiedzialności za zużycie przedmiotu najmu będące rezultatem jego prawidłowego używania. Najemca odpowiada zatem za zużycie przedmiotu najmu lub pogorszenie jego stanu, które spowodowane jest nieprawidłowym jego używaniem. Najemca powinien wykazać, że zużycie lub pogorszenie stanu przedmiotu najmu jest efektem prawidłowego jego używania. Strona pozwana korzystała z najmowanego mieszkania w okresie jednego roku, stąd należy uznać że rzecz w momencie wydania nadawała się do umówionego użytku. Najemca korzystał z przedmiotu najmu dla swoich celów, tj. udostępnił mieszkanie pracownikom na czas realizacji robót prowadzonych na tym terenie. Strony nie ustalały i nie dokumentowały stanu lokalu przed nawiązaniem stosunku najmu. Wynajmujący dokonywał napraw zgłoszonych w trakcie trwania umowy, np. bojlera. Dopiero po ustaniu umowy w lipcu 2015r. wynajmujący wskazał na zdewastowanie lokalu, jednakże ograniczył się do jednostronnego sporządzenia protokołu, po 2 miesiącach po wygaśnięciu umowy. Pozwana wskazywała, że rzecz nie uległa pogorszeniu, a nie wynika to z

materiału dowodowego zebranego w sprawie. Obowiązkiem wynajmującego jest wykazanie, że rzecz zwrócono w stanie pogorszonym oraz, że pogorszenie stanu lokalu jest wynikiem innego niż normalne zużycie. Powódce nie udało się udowodnić powyższych okoliczności. 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.) - wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z 27.01.2011., III Ca 913/10, LEX nr 1713767. Wynajmujący ma prawo oczekiwać, że zwrócona mu rzecz będzie nadal nadawała się do użytku, a jak wynika z okoliczności sprawy lokal był dalej przedmiotem najmu. Z powyższego przepisu wynika zakres staranności najemcy w odniesieniu do obowiązku zwrotu rzeczy w stanie niepogorszonym, stąd odpowiada on za skutki nieprawidłowego używania rzeczy. Wszelkie oceny dotyczące istnienia pogorszenia przedmiotu najmu w chwili wygaśnięcia tego stosunku, wymagają istnienia punktu pierwotnego odniesienia w chwili przekazania przedmiotu najmu najemcy. Częstokroć dochodzi do protokolarnego przekazania przedmiotu najmu zarówno najemcy przez wynajmującego, jak wynajmującemu przez najemcę. Protokół taki służy udokumentowaniu faktu przekazania oraz ustalenia stanu przekazywanego przedmiotu najmu. Po zakończeniu najmu rzecz powinna być wynajmującemu zwrócona w stanie niepogorszonym, tzn. w takim stanie, w jakim znajdowała się w chwili wydania najemcy. W związku z tym jest celowe zadbanie przez strony o stosowne dowody, zawierające informacje o wyglądzie i cechach przedmiotu najmu oddawanego najemcy, np. wspólnie sporządzony opis, protokół przekazania rzeczy z podaniem jej charakterystyki czy dokumentacji fotograficznej. W stosunkach najmu lokali mieszkalnych podlegającego ustawie o ochronie praw lokatorów strony mają obowiązek sporządzenia przed wydaniem lokalu najemcy protokołu, w którym określają stan techniczny lokalu i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń; protokół ten tworzy podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu (art. 6c ustawy). Odpowiedzialność najemcy nie obejmuje pogorszenia w postaci zużycia rzeczy, będącego następstwem prawidłowego jej używania w czasie trwania najmu, a więc używania w sposób określony w umowie, a jeżeli umowa tego nie określa, w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy. Niewykonanie lub nienależyte wykonanie przez najemcę obowiązku zwrotu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym uzasadnia jego odpowiedzialność wobec wynajmującego za wyrządzoną mu przez to szkodę. Jednak najemca nie ponosi wobec wynajmującego odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego jej używania. Stosownie zatem do przepisu art. 675 § 1 kc najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; gorszy stan zwracanej rzeczy może więc być usprawiedliwiony tylko jej normalnym zużyciem. Najemca odpowiada za takie zużycie lub pogorszenie rzeczy, które jest następstwem jej nieprawidłowego używania.

W ocenie sądu nie można uznać w świetle zgromadzonych dowodów, że lokal został zwrócony w stanie pogorszonym i pozwana zobowiązana jest uiszczyć świadczenie pieniężne z tego tytułu. Najemca nie odpowiada za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego użytkowania. Pozwana wskazywała na to, że lokal był przeznaczony na cele kwaterunku pracowników i odpowiadał ich potrzebom. Z dokumentacji fotograficznej wynika przede wszystkim, że lokal jest nie posprzątny, lecz nie oznacza to pogorszenia jego stanu. Mieszkanie nie straciło swoich cech funkcjonalnych i jak wynika ze zeznań strony powodowej mieszkanie dalej było przedmiotem najmu. Powódka nie udokumentowała stanu lokalu z chwili udostępnienia go najemcy. To, że lokal odpowiadał potrzebom najemcy nie oznacza, że został odnowiony. Po zakończeniu stosunku najmu w mieszkaniu panował brud, jak określiła to świadek K. B. (1), co jednak nie oznacza pogorszenia stanu i substancji lokalu, a wyłącznie brak dbałości o czystość. Świadek twierdziła, że mieszkanie zostało odświeżone po okresie wynajmu, lecz powódka nie przedstawiła żadnych rachunków na tą okoliczność. K. B. (1) wypowiadała się też o stanie urządzeń sanitarnych, jednakże nie wiadomo również jaki był ich stan przed rozpoczęciem najmu. R. K. natomiast zeznał, że mieszkanie dopiero będzie pomalowane, a oglądając fotografie nie rozróżniał stanu przed i po okresie najmu, co może oznaczać że jego stan nie zmienił się. W zeznaniach K. B. i R. K. wskazywali, że mieszkanie zostało zniszczone, jednakże nie znali jego wyglądu wcześniejszego. Świadczenie skupiali się na przedstawianiu stanu umeblowania, które miało być uszkodzone, lecz powódka z tego nie wywodziła roszczeń. Choć świadkowie zauważali konieczność odnowienia mieszkania, wskazując na zniszczone ściany, to jego stan wcześniejszy nie jest znany. Wobec trudno jest stwierdzić pogorszenie stanu lokalu i stopień ubytku jego substancji. Możliwe jest przy tym, że stan lokalu nie uległ pogorszeniu i odpowiada swojemu dotychczasowemu bytowi. J. N. (1) zapewniał, że lokal został odnowiony, lecz jak już zaznaczono nie przedstawił żadnych dokumentów finansowych dotyczących tego wydatku. Brak zastrzeżeń najemcy w momencie przejmowania lokalu nie oznacza, że

nie nadawał się on do użytkowania, lecz nie pozwala ustalić dokładnego stanu mieszkania. Świadek stwierdził, że mieszkanie zostało odnowione, lecz nie przedstawił na tą okoliczność żadnego dowodu. Sam J. N. zeznał odnośnie zwrotu lokalu, że pojawił się człowiek, który zamieszkiwał tam od 3 miesięcy i nie miał pojęcia jak wyglądał lokal w chwili wydania. Wobec tego protokół z lipca 2015r. nie może przesądzać o zasadności tego żądania. Praktycznie powódka dochodziła zwrotu kosztów prac malarskich, lecz należało uznać, że nie udokumentowała zasadności tego wydatku. M. M. (1) zeznał, że gdy wyprowadził się z mieszkania, to lokal zajęła jakaś inna firma. Oznacza to, że lokal nadawał się do użytku, a jego stan nie był pogorszony. S. M. (1) zeznał, że gdy zamieszkał w lokalu w 2014 roku były plamy na ścianach, a meble były podrapane. Wskazał, że stan lokalu nie zmienił się przez okres jego użytkowania, a lokal był taki sam jak się wprowadził. Świadek A. M. (1) był podwykonawcą pozwanego i zamieszkiwał w lokalu w okresie 2014-2015 roku, a zeznał, że ściany były tłuste i odrapane, praktycznie lokal nie różnił się od stanu kiedy wyprowadziliśmy się. Podkreślił, że mieszkanie nie zostało zniszczone, a jego stan nie pogorszył się. Świadek wskazał, że to on w lipcu oddał klucze i podpisał protokół, a uczynił to bo był wówczas na miejscu a skontaktował się z nim J. N., który mówił, że chce robić remont mieszkania. Z zeznań świadków strony pozwanej wynika, że od początku stan lokalu nie był zadowalający i przez okres użytkowania mieszkania jego stan nie uległ pogorszeniu. Zeznania tych osób jawią się jako wiarygodne, a jedyne co można stwierdzić to, że po okresie najmu lokal nie został posprzątny. Przesłuchany za stronę pozwaną A. K. oceniał stan techniczny lokalu jako bardzo słaby (np. odrapane ściany). Stwierdził, że mieszkanie nie było odnowione, ale wskazywał, że interesował go lokal dla pracowników, a nie jakieś luksusowe mieszkanie. Wobec tego należy zgodzić się za stroną pozwaną, że nastąpiło normalne zużycie mieszkania, którego stan nie uległ pogorszeniu. W tym stanie rzeczy sąd uznał roszczenie powódki za nieudokumentowane w tym zakresie. Sąd uznał za zbędny dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa, tym bardziej, że nie sposób ustalić stanu pierwotnego przed nawiązaniem najmu. Poza tym zgodnie z art. 130⁴ § 1 kpc strona, która wnosi o podjęcie czynności połączonej z wydatkami, obowiązana jest uiścić zaliczkę na ich pokrycie w wysokości i terminie oznaczonym przez sąd. W razie nieuiszczenia zaliczki sąd pominie czynność połączoną z wydatkami (§ 5).

Reasumując powyższe sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.650 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od miesięcznych dat wymagalności poszczególnych roszczeń. W pozostałym zakresie sąd oddalił powództwo jako bezzasadne. Wobec tego, że strona pozwana w nie wyraziła zgody na cofnięcie powództwa, co do kwoty 850,09 zł nastąpiło również oddalenie powództwa (art. 203 kpc).

O kosztach w procesie sąd orzekł na podstawie z art. 98 kpc, to jest w stosunku do wyniku procesu (29% uwzględnionego żądania). Strona powodowa poniosła koszty: 300 zł - opłaty od pozwu, 17 zł - opłata od pełnomocnictwa, 2.400 zł - dwukrotna stawka kosztów zastępstwa procesowego, tj. łącznie 2.717 zł. Stawkę wynagrodzenia sąd oparł na rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu - § 2 w zw. z § 6 pkt 4. Strona pozwana złożyła spis kosztów na kwotę 4.964,90 zł, który sąd zweryfikował na kwotę 3.343,20 zł. Pełnomocnik pozwanej uczestniczył w 4 rozprawach, stąd w tym zakresie sąd uwzględnił koszty dojazdu (4 x 500 km x 2 x 0,8358 zł/km). Strona pozwana nie wykazała wydatku w postaci przejazdów autostradami, stąd sąd nie uwzględnił tych kosztów. Wobec tego rozliczając wzajemne wierzytelności z tytułu kosztów należało zasądzić od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1.586 zł, gdyż pozwany poniósł wyższe koszty i wygrał sprawę w 71%.

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować w kontrolce sporządzania uzasadnień
2. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć:
 - pełnomocnikowi powódki r. pr. W. G.
 - pełnomocnikowi pozwanego M. K. z pouczeniem o apelacji

3. za 14 dni lub z wpływem