

UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwoty 25.500 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 lutego 2019 r., a także kosztów procesu. W uzasadnieniu wyjaśniła, że wynajęła pozwanej lokale w celu prowadzenia działalności usługowej i działalności leczniczej, przy czym – wobec rozwiązania umowy do 31 stycznia 2019 r. – pozwana wydała przedmiot najmu z brakami w wyposażeniu stałym oraz w stanie odbiegającym od spodziewanego normalnego zużycia, a także nie przekazała wszystkich par kluczy. Wobec powyższego pozwana uiszcza powódce 10.100 zł tytułem kosztów uzupełnienia brakującego wyposażenia stałego i zabudowy stałej, odmawiając zarazem pokrycia kosztów naprawy uszkodzeń, których to powódka dochodzi pozwem.

Pozwana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na swoją rzecz od powódki kosztów procesu, podnosząc że lokale zostały przekazane w stanie dobrym, uwzględniającym normalne zużycie, będące następstwem ich prawidłowego używania i pozwalającym na ich dalsze wykorzystanie oraz oddanie w najem nowemu najemcy. Powódka zaprzeczyła jakoby zniszczenia w przedmiocie najmu miały tak poważny charakter, który przekraczałby normalne zużycie w toku eksploatacji zgodnie z zawartą umową.

Pismem z 2 września 2019 r. powód rozszerzył powództwo do kwoty 136.446 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 25.500 zł od 1 lutego 2019 r. oraz od kwoty 110.946 zł od dnia następującego po dniu doręczenia odpisu tego pisma pozwanej, z tytułu korzyści utraconych w związku z brakiem możliwości wynajęcia lokali kolejnym najemcom przez dwa miesiące.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa także w tym zakresie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. prowadzi działalność gospodarczą w zakresie m.in. wynajmu lokali.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. prowadzi działalność gospodarczą przede wszystkim w zakresie świadczenia usług medycznych.

Dowód: odpis (...) k. 9-12; odpis (...) k. 89-104, 126-132.

W dniu 20 października 2012 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. (jako wynajmujący) zawarła z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W. (jako najemcą), umowę najmu dwóch lokali użytkowych w budynku położonym przy ul. (...) w G., a także nieruchomości niezabudowanej (parkingu), na czas nieokreślony począwszy od 1 listopada 2012 r.

Właścicielem budynku jest (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

W § 2 strony ustaliły, że najemca w wynajmowanych lokalach może prowadzić działalność usługową w postaci działalności biurowej i działalności leczniczej.

W § 5 umowy strony ustaliły wysokość czynszu najmu za lokale na kwotę 43.000 zł netto + VAT, zaś za nieruchomość niezabudowaną (parking) na kwotę 1.666,67 zł netto + VAT – płatne co miesiąc w terminie 14 dni od doręczenia wystawionej przez wynajmującego faktury VAT. Czynsz poza wynagrodzeniem za korzystanie z lokali pokrywa koszty zarządzania i utrzymania nieruchomości, budynku i nieruchomości niezabudowanej oraz świadczenia przez wynajmującego na rzecz najemcy usług określonych w załączniku nr 10 do umowy z wyłączeniem kosztów mediów, ochrony oraz wywozu nieczystości stałych, które to opłaty następować miały w terminie 14 dni od otrzymania przez najemcę faktury z tego tytułu, obejmującej poprzedni miesiąc. Nadto ustalono, że czynsz może być waloryzowany raz

w roku na podstawie wskaźnika wzrostu cen i usług za rok poprzedni. Pierwszą waloryzację ustalono na okres po 1 kwietnia 2015 r.

W § 6 umowy strony ustaliły, że wynajmujący jest zobowiązany do należytego zarządzania i utrzymania nieruchomości, budynku i nieruchomości niezabudowanej oraz świadczenia na rzecz najemcy usług określonych w załączniku nr 10 do umowy. W ust. 4 najemca zobowiązał się udostępnić lokal w celu przeprowadzenia przez wynajmującego obciążających go robót naprawczych lub konserwacyjnych.

W § 7 strony ustaliły, że najemca nie może dokonywać w lokalach żadnych istotnych zmian, w szczególności przeprowadzać rozbiórek, przebić ścian i sklepień bez uprzedniej zgody wynajmującego. Wykonanie jakichkolwiek istotnych zmian będzie wymagało uprzedniej zgody wynajmującego (ust. 1). Najemca jest zobowiązany do naprawienia szkód powstałych z przyczyn leżących po stronie najemcy (ust. 2). W celu uniknięcia wątpliwości, strony oświadczają, iż najemca nie jest uprawniony do wykonywania drobnych nakładów na lokal bez uprzedniej zgody wynajmującego (ust. 3).

W § 9 strony ustaliły, że w przypadku wygaśnięcia umowy, najemca zwróci wynajmującemu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem zużycia wynikającego z prawidłowego jego używania. Najemca nie ma obowiązku przywrócenia przedmiotu najmu do stanu pierwotnego, o ile dokonał zmian przedmiotu umowy w zakresie zgodnym z umową.

Po wygaśnięciu umowy najmu w miejsce wynajmującego wstąpić miała (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P..

Zgodnie z załącznikiem nr 10 Wynajmujący był zobowiązany m.in. do utrzymania właściwego stanu technicznego pomieszczeń i urządzeń (które nie stanowią własności najemcy) poprzez konserwację, modernizację oraz prowadzenie koniecznych remontów i napraw wszystkich elementów budowlanych nieruchomości i budynku, w tym ścian okien podłóg sufitów i drzwi w pomieszczeniach, ponoszenia kosztów robocizny i materiałów wykorzystywanych do bieżącego utrzymania i eksploatacji nieruchomości, budynku i powierzchni wspólnych budynku.

Aneks z 11 sierpnia 2016 r. strony umowy rozszerzyły przedmiot najmu o trzeci lokal. Czynsz za najem przedmiotowego lokalu ustalono na kwotę 2.100 zł.

Aneks z 31 lipca 2017 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G., (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. zawarły trójstronne porozumienie, na mocy którego spółka (...) wstąpiła we wszelkie prawa dotychczasowego wynajmującego – spółki (...).

Miesięcznie spółka (...) z tytułu czynszu najmu lokali otrzymywała 55.473 zł brutto. Miesięczne opłaty, refakturowane na najemcę opiewały na kwoty ok. 3.500-4.000 zł.

Dowód: umowa najmu z 20 października 2012 r. – k. 13-18, 107-117; odpis KRS – k. 123-126 załącznik nr 10 do umowy – k. 118-120; oświadczenie z 30 października 2012 r. – k. 28; aneks z 11 sierpnia 2016 r. – k. 26-28, 121-122; aneks z 31 lipca 2017 r. – k. 19-19v.; faktury VAT – k. 216-228; zeznania świadka R. K. – k. 292v-293.

Lokale i nieruchomość niezabudowana zostały przekazane w stanie dobrym, wraz z wyposażeniem spółce (...), która przyjęła je bez uwag.

Spółka (...) prowadziła w przedmiotowych lokalach przychodnię (podobnie jak poprzedni najemca). Codziennie pojawiała się około 200 pacjentów. W przychodni pracowało około 30 lekarzy, 10 pielęgniarek i 10 osób obsługi.

W związku z prowadzoną działalnością spółka (...) wystąpiła o zgodę na montaż fotela stomatologicznego, z doprowadzeniem powietrza i wody, na (...) spółka (...) wyraziła zgodę.

Dowód: protokoły zdawczo-odbiorcze – k. 20-26; załączniki do umowy z 20 października 2012 r. – k. 133-134; dokumentacja fotograficzna – k. 136-168; zeznania E. K. – k. 197-198; zeznanie J. K. k. 198-199; zeznania świadka U. K. – k. 210-210v; zeznania świadka M. G. – k. 290v-291;

Wobec rozwiązania umowy najmu, w dniu 31 stycznia 2019 r. spółka (...) zgłosiła gotowość do odbioru lokali i nieruchomości zabudowanej, po jej posprzątaniu przez podmiot zewnętrzny.

Wynajmujący jednostronnie sporządził protokół zdania lokali i odnotował braki wyposażenia stałego, zobowiązując do jego zwrotu, lub też równowartości jego równowartości w terminie 14 dni od wystawienia faktury. Nadto zobowiązał najemcę do doprowadzenia lokalu do stanu wynikającego z normalnego zużycia w trakcie okresu najmu, wskazując, że w chwili obecnej wiele ścian wymaga szpachlowania dziur, usuwania zarysowań, gruntowania i malowania, co nie wynika z normalnej eksploatacji, z podłogi wystają przewody wysokiego napięcia – lub zapłaty rekompensaty w kwocie 25.500 zł netto, a nadto do uiszczenia opłaty za koszty eksploatacyjne za grudzień 2018 r., najem lokalu za styczeń 2019 r. i koszty eksploatacyjne za styczeń 2019 r.

Spółka (...) przystała na poniesienie kosztów brakujących mebli zgodnie z wyceną, w kwocie 10.100 zł netto, nie uznając zarazem kosztów odświeżenia lokali, albowiem argumentowała, że uszkodzenia wynikają wyłącznie z normalnego zużycia przedmiotu najmu.

Na zlecenie spółki (...), W. O. wycenił wartość robót remontowych w opuszczonych lokalach na kwotę 46.145,90 zł netto.

Spółka (...) sporządziła dokumentację fotograficzną, obrazującą stan opuszczonych lokali, po ich wydaniu przez spółkę (...). W lokalach stanowiących przedmiot umowy pozostały otwory po kołkach rozporowych, w kilku miejscach przetarcia farby i tynku, miejsce po demontażu fotela stomatologicznego, zabrudzenia ścian i podłogi, uszkodzenia rolet, brak części wyposażenia (pozostały listwy montażowe)

Dowód: korespondencja mailowa stron – k. 29-33v; protokół zdawczo odbiorczy – k. 34-34v; wycena szacunkowa – k. 35-36; korespondencja mailowa – k. 169-182; dokumentacja fotograficzna – k. 37-68; zeznania E. K. – k. 197-198; zeznania świadka M. G. – k. 290v-291; zeznania świadka M. F. – k. 292-292v; zeznania świadka A. K. (1) – k. 291v-292

Spółka (...) proponowała samodzielne odmalowanie ścian, wypełnienie dziur po kołkach i zabezpieczenie przyłącza fotela stomatologicznego, ewentualnie zapłatę kwoty 5.000 zł, niezależnie od kwestionowania jakoby szkody przekraczały normalne zużycie.

Powódka udostępnienie lokalu pozwanej celem napraw wiązała z koniecznością zapłaty za bezumowne korzystanie, na co pozwana nie wyraziła zgody. Spółka (...) dokonała napraw przy pomocy firmy zewnętrznej, uzupełniono ubytki tynków, wyczyszczono część płytek, część wymieniono. Pomieszczenia odmalowano. Naprawy trwały 1-2 miesiące.

Dowód: zeznania świadka A. K. (2) – k. 196-197; zeznania E. K. – k. 197-198; zeznania świadka M. G. – k. 290v-291; zeznania świadka J. W. – k. 291-292; zeznania świadka A. K. (1) – k. 291v-292.

Zawierając umowę strony miały zgodny zamiar co do tego, by lokal można było zwrócić w stanie wynikającym z normalnego użytkowania, a nie w stanie nienaruszonym.

Dowód: zeznania świadka A. K. (2) – k. 196-197; zeznania E. K. – k. 197-198; zeznania świadka J. K. – 198-198v; zeznania świadka U. K. – k. 210-210v; zeznania świadka M. G. – k. 290v-291; zeznania świadka J. W. – k. 291-292; zeznania świadka A. K. (1) – k. 291v-292; zeznania świadka M. F. – k. 292-292v; zeznania świadka P. C. – k. 292v; zeznania świadka R. K. – k. 292v-293.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Powództwo jest niezasadne.

Strony w niniejszej sprawie łączyła umowa najmu lokali, wraz z parkingiem, przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej pozwanej. Mając przy tym na względzie, że przedmiotowy najem niespornie trwał od 20 października 2020 r. do 31 stycznia 2019 r., powódka – po wygaśnięciu wężła obligacyjnego – domagała się od pozwanej zwrotu kosztów, które poniosła na naprawy tych lokali, wskazując że ich stan w chwili zdania odbiegał od oczekiwanego normalnego zużycia, a nadto żądała utraconych korzyści, które mogła uzyskać od kolejnego najemcy, gdyby lokale zostały zwrócone w umówionym stanie, co skutkowałoby brakiem konieczności przeprowadzania gruntownego, czasochłonnego remontu i pozwoliłoby na wynajęcie lokali innemu najemcy.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Jednocześnie art. 662 § 1 k.c. stanowi, że wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Nadto art. 666 § 1 k.c. stanowi, że najemca powinien przez czas trwania najmu używać rzeczy najętej w sposób w umowie określony, a gdy umowa nie określa sposobu używania - w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy. Zarazem, po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania (art. 675 § 1 k.c.).

Z wyżej przytoczonych przepisów wynika obowiązek najemcy do takiego używania rzeczy najętej, na jaki strony umówiły się w ramach wiążącego je wężła obligacyjnego, a także obowiązek zwrócenia rzeczy w stanie niepogorszonym. Niewykonanie tego obowiązku stanowi nienależyte wykonanie zobowiązania w rozumieniu art. 471 k.c. i tym samym jest podstawą żądania odszkodowania, którego zakres określa przepis z art. 361 § 2 k.c., chyba że zużycie rzeczy jest następstwem prawidłowego używania rzeczy (zgodnego z zawartą umową).

Zgodnie z art. 675 § 1 k.c., najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Jeżeli więc najemca zwróci przedmiot najmu w stanie pogorszonym, to może uwolnić się od obowiązku naprawienia szkody, gdy udowodni, że gorszy stan rzeczy jest usprawiedliwiony jej normalnym zużyciem – por. wyrok SN z dnia 11 maja 1999 r., I CKN 1304/98, OSNC 1999, nr 12, poz. 206. Gorszy stan zwracanej rzeczy uzasadniony może być tylko normalnym jej zużyciem. Zatem najemca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za takie pogorszenie stanu lub zużycie rzeczy, które jest następstwem jej nieprawidłowego używania – por. wyrok SA w Katowicach z dnia 7 października 1991 r., I ACr 267/91, OSA 1992, z. 3, poz. 22.

Wobec tego dla ustalenia obowiązków pozwanej w zakresie ewentualnych napraw należy wziąć pod uwagę, jak zgodnie z umową stron mogła wykorzystywać lokal i jak strony rozłożyły obowiązki dotyczące konserwacji lokalu. Umowa nie pozostawia w tym zakresie wątpliwości – wyłącza dokonywanie wszystkich, nawet drobnych napraw z gestii najemcy, przenosząc te obowiązki na wynajmującego (vide § 6 ust. 1 i 4 umowy w zw. z załącznikiem nr 10 oraz § 7 ust. 3 umowy), co zgodnie z zeznaniami przesłuchanych osób miało swoje odzwierciedlenie w wysokości czynszu. Zarazem z § 9 wynika, że lokal może być zwrócony z uwzględnieniem zużycia, wynikającego z prawidłowego używania. Z porównania tych zapisów płynie wniosek, że zasadniczo koszt wszystkich napraw wynikających z normalnej eksploatacji lokalu i bieżącej konserwacji spoczywał na powódce, a pozwana zobowiązana była naprawić tylko uszkodzenia w sposób oczywisty nie powiązane ze sposobem eksploatacji. Niespornym dla stron było, że lokal będzie wykorzystywany jako przychodnia. Rzutuje to więc na ocenę, jakie uszkodzenia mogą być przy takim sposobie korzystania uznane za wynikłe z normalnej eksploatacji. Oczywistym jest, że w przychodni pojawia się dziennie bardzo dużo osób (pracownicy pozwanego wskazywały na ok. 200 pacjentów dziennie i kilkadziesiąt osób personelu). Sama obsługa pacjentów wiąże się z ryzykiem uszkodzenia okładzin ścian czy podłóg – pacjent, a więc osoba chora, może się zachwiać, przewrócić, może przewrócić jakiś sprzęt. Sam D. B. wskazał, że lekarze korzystają z różnych środków chemicznych, co w sposób oczywisty może prowadzić do odbarwień okładzin. W przychodni wykorzystuje się leżanki, fotele na kółkach, które mogą uderzyć w ścianę i spowodować odbicie farby czy tynku. Wobec tego powódka winna była się liczyć z tym, że lokal może ulec zabrudzeniu większemu niż przy zwykłej działalności biurowej, a i tak część uszkodzeń uwidocznionych na zdjęciach to efekt zwykłych otarć czy zabrudzeń związanych z przesuwaniem mebli. Jest też rzeczą możliwą do

przewidzenia, że częścią wyposażenia przychodni są plakaty czy tablice zawieszane na ścianach, zatem za normalne zużycie należy uznać pozostawienie po takim wyposażeniu kołków rozporowych czy dziur po nich. Trzeba nadto zauważyć, że zgodnie z umową najemca nie ma obowiązku przywrócenia przedmiotu najmu do stanu pierwotnego, o ile dokonał zmian przedmiotu umowy w zakresie zgodnym z umową (§ 9), zaś jak wynika z zeznań świadków, unit dentystyczny został zamontowany za zgodą powódki, zatem pozostałe po nim kable nie stanowią o dewastacji lokalu. Wreszcie, przy ocenie, jaki stopień zużycia można uznać za normalny, nie można pominąć także czasu użytkowania lokalu – w niniejszej sprawie pozwana prowadziła przychodnię w wynajmowanych pomieszczeniach przez 6 lat, a więc dość długo, by zabrudzenia, otarcia na ścianach, czy nawet niewielkie ubytki w farbie lub tynku uznać za stan normalny.

Powódka nie wykazała, że przedmiot umowy z 20 października 2012 r. został wydany w stanie pogorszonym w stopniu nie wynikającym z normalnego, zgodnego z umową korzystania z rzeczy. W tym zakresie trzeba podkreślić, że świadkowie powołani przez stronę powodową - A. K. (2), M. T. (1) i D. B. (2) nie zeznawali w sposób wiarygodny, przeciwnie, przejawiali rzeczywiste uszkodzenia, a jednocześnie z zeznań ich wynika, że powódka remont lokalu przeprowadziła w oderwaniu od konkretnych zniszczeń. I tak, A. K. zeznał, że całe ściany przeznaczono do remontu, choć uszkodzenia są punktowe, wskazał na dewastację kafla i kasetonów, M. T. mówił o dziurach po wyrwanych szafkach o średnicy do kilkunastu cm, a D. B. opisywał pozrywane obudowy po instalacji, czy poniszczone przyłącza do umywalek. Wyolbrzymianie przez tych świadków uszkodzeń jest oczywiste po zestawieniu ich zeznań z załączoną do pozwu dokumentacją fotograficzną, z której nie sposób wysnuwać wniosku o „dewastacji” lokalu. Nie można było na zdjęciach dostrzec opisywanych przez świadków połamanych kafla, kasetonów, dziur po wyrwanych instalacjach, a jedynie drobne uszkodzenia i zabrudzenia, otarcia po meblach, jeden większy ubytek farby i kilka dziur po kołkach. Także same zdjęcia wykonano w sposób mający prowadzić do stworzenia wrażenia, że uszkodzeń, określanych przez świadków powódki mianem dewastacji, było o wiele więcej, niż w rzeczywistości, skoro z jednej strony zdjęć nie da się przypisać do konkretnych pomieszczeń, a z drugiej strony nie budzi wątpliwości, że na części zdjęć pojawia się to samo pomieszczenie (np. k. 41, 45, 48). Nawet świadkowie powódki nie potrafili przy tym co do niektórych zdjęć wskazać, jakie uszkodzenia mają one obrazować. Nie sposób też nie dostrzec prób dopasowywania zeznań do tego, co zeznali inni świadkowie powódki, gdy D. B. zeznaje, że na k. 37 widać uszkodzony kafel, podczas gdy z innych zdjęć oczywistym jest, że czerwona ściana była ścianą malowaną, a nie obłożoną kafelami. Świadek ten wskazał też, że najemca powinien oddać lokal nie wymagający remontu, co jest wprost sprzeczne z treścią zawartej umowy. Jednocześnie A. K. zeznał, że naprawa trwała do miesiąca, tymczasem powódka żąda utraconego zysku za 2 miesiące. Wszystkie te okoliczności prowadzą do wniosku, że zeznania wskazanych osób nie mogą być uznane za wiarygodne. Zeznaniom tym i zdjęciom przedstawionym przez powódkę przeczą zeznania świadków pozwanej i przez nią wykonane zdjęcia, obrazujące ogólnie dobry stan pomieszczeń. W tym zakresie nie miało znaczenia, że świadkowie po przeprowadzce nie przebywali już w pomieszczeniach przedmiotu najmu, gdyż uczestniczyli oni w przeprowadzce i naocznie mogli zauważyć kondycję poszczególnych lokali. Nie można przypisywać nadmiernego znaczenia faktowi, że pozwana oferowała samodzielne przeprowadzenie drobnych napraw lub zapłatę kwoty 5000 zł. W ocenie Sądu nie stanowiło to przyznania, że pozwana odpowiada za pogorszenie stanu lokalu większe, niż wynikające z normalnego zużycia, a jedynie stanowiło próbę ugodowego zakończenia sprawy. Natomiast po stronie powódki takiej dobrej woli zabrakło, skoro udostępnienie lokalu celem napraw powiązała z koniecznością zapłaty za bezumowne korzystanie (k. 175).

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że powódka nie wykazała nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwaną. Oznacza to, że nie ma potrzeby badania wysokości szkody, dlatego pominięto wniosek pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego celem ustalenia uzasadnionych kosztów naprawy lokalu. Drugi powodem oddalenia tego wniosku było to, że dokumentacja fotograficzna sporządzona przez powódkę nie stanowiła wiarygodnego i miarodajnego materiału dowodowego, na podstawie którego można byłoby oszacować koszty naprawy. Zdjęcia są złej jakości, jak wyżej wspomniano, częściowo nie da się ich przypisać do konkretnych pomieszczeń, a częściowo przedstawiają jedno i to samo miejsce fotografowane w różny sposób. Oznacza to, że nie da się w sposób wiarygodny ustalić ilości potrzebnych do wykonania prac naprawczych; kosztorys sporządzony na zlecenie powódki jest w tym zakresie również nieprzydatny – zawiera on ogólnikowe pozycje, bez dokonania

obmiarów, podczas gdy z zeznań świadków powódki wynika, że do remontu przeznaczano całą ścianę nawet w wypadku punktowego uszkodzenia.

Co do żądanego przez powódkę odszkodowania związanego z utraconym zyskiem, to niezależnie od nieistnienia przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej (nienależyte wykonanie zobowiązania) należy powtórnie zwrócić uwagę na niespójność pomiędzy żądaniem pozwu w tym zakresie (czynsz za dwa miesiące) a zeznaniami świadka A. K., który wskazał, że remont trwał 3-4 tygodnie. Ponadto powódka dochodzi utraconego zysku wg kwot czynszu brutto, podczas gdy podatek VAT nie stanowiłyby jej dochodu, a więc nie stanowi także szkody.

Mając na uwadze powyższe, Sad Okręgowy oddalił powództwo

Stan faktyczny ustalono na podstawie przedłożonych przez strony dokumentów oraz zeznań świadków, które zostały uznane za wiarygodne z wyjątkiem zeznań D. B. (2), M. T. (1) i A. K. (2) z przyczyn opisanych powyżej.

Sąd nakazał pobrać od powódki kwotę 5.548 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych w sprawie, które tymczasowo zostały poniesione przez Skarb Państwa, wynikających z faktu, że po rozszerzeniu powództwa, powódka nie uiściła opłaty stosunkowej od nowej wartości przedmiotu sporu – na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 108 § 1 zdanie 2 k.p.c. w ten sposób, że szczegółowe rozliczenie kosztów pozostawiono referendarzowi sądowemu, ustalając, iż pozwana wygrała proces w całości.

ZARZĄDZENIE

- (...)

- (...)

- (...)