

*Sygn. akt VIII C 1318/10*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 21 lutego 2013 r.**

Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia Wydział VIII Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący:** SSR Bartłomiej Koelner

**Protokolant:** Bernadeta Piskorek

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2013 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **B. W.**

przeciwko **A. K. i B. P.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych A. K. i B. P. solidarnie na rzecz powódki B. W. kwotę 4.252,33 zł (cztery tysiące dwieście pięćdziesiąt dwa złote trzydzieści trzy grosze) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 28 lipca 2010 r. do dnia zapłaty;

II. oddala dalej idące powództwo;

III. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 152,36 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje pozwanym uiścić solidarnie na rzecz Skarbu Państwa (kasa tut. Sądu) kwotę 129,64 zł tytułem brakujących wydatków poniesionych tymczasowo ze Skarbu Państwa;

V. nakazuje ściągnąć z zasądzonego na rzecz powódki roszczenia kwotę 179,03 zł tytułem brakujących wydatków poniesionych tymczasowo ze Skarbu Państwa.

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 19 listopada 2010 r. powódka B. W. domagała się zasądzenia od pozwanych A. K. i B. P. solidarnie kwoty 10.140 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 24 lipca 2010 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu wg norm przepisanych.

Uzasadniając treść podniesionych żądań podała, że jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, dwóch przedpokoi i garderoby o łącznej powierzchni 58,11 m<sup>2</sup>, wykorzystywanego przez pozwanych na mocy umowy najmu, a w okresie od dnia 1 maja 2007 r. do dnia 31 lipca 2010 r.- bez tytułu prawnego, na potrzeby prowadzonej przez nich działalności gospodarczej, tj. jako gabinet lekarski. Podała, iż umowa najmu została nawiązana w dniu 3 marca 2003 r., przy czym pozwani byli pierwszymi najemcami lokalu, który wówczas znajdował się w nienagannym stanie i był gotowy do zamieszkania. Brakowało w nim jedynie mebli. Umowa ta, na skutek wypowiedzenia przez powódkę, została rozwiązana dnia 30 listopada 2004 r., jednakże w dniu 2 stycznia 2005 r. strony ponownie nawiązały stosunek najmu. Powódka po raz kolejny wypowiedziała łączącą ją z pozwanymi umowę najmu i na skutek orzeczenia eksmisyjnego- wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia Śródmieścia z dnia 30 stycznia 2009 r., sygn. akt IX C 240/07- pozwani w dniu 30

czerwca 2010 r. opuścili lokal. Strony nie spisały protokołu zdawczo- odbiorczego, a pozwani pozostawili klucze do lokalu na portierni. W dniu 5 lipca 2010 r. powódka po raz pierwszy weszła do lokalu dokonując jednocześnie jego oględzin wspólnie z przedstawicielem zarządcy, swoim pełnomocnikiem oraz wykonawcą prac remontowych zaangażowanym później przez nią. Powódka podniosła, iż lokal został jej wydany w stanie nienależytym, pozwani nie wykonali bowiem prac ich obciążających. Podała, iż ściany nie były odświeżone, widoczne w nich były liczne dziury oraz spękania, w aneksie kuchennym brakowało zlewozmywaka i ujęcia wody z bateriami i odpływem, kafelki zostały zaklejone tapetą, w jednym z pokoi była uszkodzona stolarka okienna w dwóch oknach, drzwi wejściowe zostały uszkodzone- częściowo oderwano okleinę, a ponadto dokonane zostały, bez zgody powódki, przeróbki instalacji wodno- kanalizacyjnej. Doprowadzenie lokalu do stanu umożliwiającego dalsze użytkowanie wymagało przeprowadzenia szeregu remontów, których łączny koszt wynosił 9440 zł. Do niezbędnych prac powódka zaliczyła zerwanie starych tapet, malowanie tynków sufitowych, malowanie tynków ściennych, wymianę panelu drzwiowego, wymianę podejścia wodociągowego, wykonanie podejść kanalizacyjnych, montaż zlewozmywaka i baterii, mycie stolarki okiennej i mycie stolarki aluminiowej. Celem oszacowania wartości przedmiotowych prac powódka zleciła wykonanie Z. I. (1), posiadającemu uprawnienia budowlane, kosztorysu. Powódka zapłaciła za jego wykonanie kwotę 700 zł. Powódka podniosła, iż uzyskane częściowo wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu nie pokryło strat wynikających z wydania lokalu w stanie nienależytym. Podniosła, iż po zakończeniu stosunku najmu na najemcach ciążył obowiązek odnowienia lokalu i dokonania w nim niezbędnych napraw, a także zwrócenia zużytych elementów wyposażenia. Pomimo wezwania, pozwani nie uiszcili dochodzonej pozwem kwoty.

W odpowiedzi na pozew złożonej na rozprawie w dniu 15 marca 2011 r. pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na ich rzecz solidarnie kosztów postępowania wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu przyznali, iż użytkowali opisany w treści pozwu lokal najpierw na mocy umowy najmu, a następnie bez tytułu prawnego. Zaprzeczyli jednak, jakoby lokal ten został wydany powódce w stanie nienależytym, w szczególności z zabrudzonymi ścianami, uszkodzoną stolarką okienną, uszkodzonymi drzwiami oraz przerobioną instalacją wodno-kanalizacyjną. Zaprzeczyli również, jakoby w lokalu znajdował się zlewozmywak z bateriami i odpływem, nadto zakwestionowali fakt, jakoby byli pierwszymi najemcami, a lokal został im wydany w stanie nienagannym. Z ostrożności procesowej zakwestionowali również żądanie pozwu co do wysokości zaprzeczając, jakoby koszty jego remontu sięgały wskazanej przez powódkę kwoty. Podali, iż wydania lokalu dokonała Spółka (...) i znajdował się on w takim stanie, w jakim pozwani go opuścili, tzn. w kuchni nie było zlewozmywaka i odpływu wody, a kafelki były już zaklejone tapetą. Lokal był również wyposażony w meble, które najemcy odkupili od Spółki (...). Pozwani podali, że jedyną ingerencją było odmalowanie pomieszczeń, nie dokonywali zaś przeróbek sieci wodno- kanalizacyjnej. Zaprzeczyli przy tym, jakoby ponosili odpowiedzialność za pęknięcie ścian.

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

Powódka B. W. jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...) składającego się z przedsiionka, przedpokoju, garderoby, dwóch pokoi, kuchni i łazienki o powierzchni użytkowej 58,11 m<sup>2</sup>. Powódka lokal ten kupiła w dniu 18 grudnia 2000 r.

***Dowód:*** -odpis księgi wieczystej, k. 13-17.

Bezpośrednio po odbiorze lokalu, w kuchni nie było mebli, nie było też zlewozmywaka. Przeznaczając lokal do wynajmu powódka wykafelkowała podłogi, wymalowała ściany i urządziła łazienkę. W lokalu nie było mebli. W kuchni powódka wykafelkowała również część ścian. Podłączenie wodne było wykonane w kuchni.

***Dowód:*** -przesłuchanie powódki B. W., k. 177-178.

Powódka zawarła z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością we W. umowę najmu lokalu położonego we W. przy ul. (...).

***Dowód:*** -zeznania świadka J. D., k. 136-137;

-przesłuchanie powódki B. W., k. 177-178.

W dniu 1 lipca 2001 r. pozwani A. K. i B. P. zawarli z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością we W. umowę podnajmu lokalu położonego we W. przy ul. (...) z przeznaczeniem na działalność gospodarczą pozwanych. Spółka oświadczyła, iż lokalem władała na podstawie umowy z dnia 26 czerwca 2001 r. zawartej z wynajmującym.

**Dowód:** -umowa z dnia 1.07.2001 r. wraz z aneksem, k. 108-110;

-przesłuchanie pozwanego A. K., k. 178-180.

Lokal w dacie przejęcia przez pozwanych przystosowany był na potrzeby gabinetu lekarskiego: w przedpokoju był wieszak, w poczekalni- kanapa, dwa fotele, biurko, oszklona szafka biblioteczna i pomocnik pięcioszufladowy oraz listwa z zamontowanym telewizorem. W kuchni zaadaptowanej na gabinet znajdowała się szafa biblioteczna, biurko oraz pomocnik dwupółkowy pod komputer wraz z fotelami. Kafelki oklejone były tapetą koloru różowego. W pokoju było pięć szafek wiszących, odpływ wody ze zlewozmywakiem, zaś w garderobie- szafa przymocowana do ściany. Pozwani odkupili przedmiotowe meble i sprzęty od firmy (...). Pozwani do lokalu wstawili fotel i leżankę dla pacjentek ciężarnych. Przemalowali również kolory ścian. Wcześniej ściany były pomalowane na biały kolor.

**Dowód :** -przesłuchanie pozwanego A. K., k. 178-180;

-przesłuchanie pozwanego B. P., k. 180-181.

W dniu 3 marca 2003 r. powódka zawarła z pozwanymi umowę najmu. W dniu 30 listopada 2004 r. umowa została wypowiedziana.

**Dowód:** -uzasadnienie wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia- Śródmieścia z dnia 30.01.2009 r., sygn. akt IX C 240/07, k. 42- 69;

-przesłuchanie powódki B. W., k. 177-178.

W dniu 2 stycznia 2005 r. powódka zawarła z pozwanymi umowę najmu lokalu położonego we W. przy ul. (...) na czas nieokreślony. Lokal miał być wykorzystywany na gabinet lekarski.

Zgodnie z § 2 umowy najemca miał dokonywać we własnym zakresie konserwacji lokalu oraz napraw bieżących. Najemca odpowiadał za wszelkie powstałe w trakcie trwania uszkodzenia przedmiotu najmu, choćby powstały z winy osób trzecich.

**Dowód:** -umowa najmu z dnia 2.01.2005 r., k. 38-39.

Powódka nie zgłaszała żadnych zastrzeżeń co do stanu lokalu ani w dacie podpisania z pozwanymi umowy najmu, ani też w czasie trwania tej umowy. Również rodzice powódki nie zgłaszali zastrzeżeń co do stanu lokalu, mimo że kontaktowali się z pozwanymi we wszystkich sprawach związanych z lokalem oraz przychodzili do lokalu po comiesięczny czynsz najmu.

**Dowód:** -zeznania świadka J. D., k. 136-137;

-przesłuchanie powódki B. W., k. 177-178;

-przesłuchanie pozwanego A. K., k. 178-180;

-przesłuchanie pozwanego B. P., k. 180-181.

Wyrokiem z dnia 30 stycznia 2009 r., sygn. akt IX C 240/07, zmienionym przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu w dniu 29 października 2009 r., sygn. akt II Ca 815/09, Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Śródmieścia nakazał pozwanym, aby

opróżnili, opuścili i wydali powódce zajmowany przez siebie lokal w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się wyroku.

**Dowód:** -wyrok SR dla Wrocławia- Śródmieścia z dnia 30.01.2009 r. wraz z uzasadnieniem, k. 40-69, 75;

-wyrok SO we Wrocławiu z dnia 29.10.2009 r. z uzasadnieniem, k. 70-73, 75.

Pozwani opuścili lokal przy ul. (...) pozostawiając klucze na portierni budynku.

**Dowód:** -zeznania świadka J. D., k. 136-137;

-przesłuchanie powódki B. W., k. 177-178.

Opuszczając w dniu 28 czerwca 2010 r. lokal pozwani zdemontowali meble oraz żaluzje. W ścianach widoczne były 22 nawierthy o średnicy 0,6-0,8 cm, ściany były zakurzone. Przy zdejmowaniu tabliczki z drzwi wejściowych warstwa forniru została starta.

**Dowód:** -przesłuchanie pozwanego A. K., k. 178-180.

W dniu 3 lipca 2010 r., w celu dokonania oględzin, do lokalu wszedł Z. I. (2) wraz z ojcem powódki. Powódka zleciła mu bowiem wykonanie kosztorysu remontu lokalu. Z. I. (2) wyliczył koszty remontu na łączną kwotę 9.440 zł uwzględniając koszty zabezpieczenia posadzek trocinami, zrywania starych tapet, malowania farbą emulsyjną starych tynków i sufitów z przygotowaniem powierzchni, wymiany panelu drzwiowego, wymiany podejścia wodociągowego, wykonania podejść kanalizacyjnych, montażu zlewozmywaka z blachy nierdzewnej oraz wpustu z PCV, montażu baterii zlewozmywakowej stojącej, mycia stolarki okiennej i drzwiowej.

Do wyliczenia rzeczoznawca przyjął stawkę za roboczogodzinę w wysokości 16 zł, koszty pośrednie- 67,5%, zysk- 12,7% oraz koszty transportu- 8,1%. Nadto nakład robocizny do malowania emulsyjnego sufitu wraz z przygotowaniem przyjął 1,07 rbg/m<sup>2</sup>, a do malowania emulsyjnego ścian z przygotowaniem powierzchni- 1,069 rbg/m<sup>2</sup>.

Powódka za sporządzenie kosztorysu zapłaciła kwotę 700 zł.

**Dowód:** -kosztorys, k. 76-87;

-faktura VAT nr (...), k. 88;

-uzupełniająca opinia sporządzona przez biegłego sądowego M. B., k. 255-261;

-zeznania świadka Z. I. (3), k. 176;

-przesłuchanie powódki B. W., k. 177-178.

W dniu 5 lipca 2010 r. powódka w obecności swojego pełnomocnika J. D., przedstawiciela zarządcy budynku- B. K. (1), Z. J. oraz swojego ojca dokonała oględzin lokalu przy ul. (...). W protokole zaznaczono, że na ścianach widoczna była olbrzymia ilość dziur po kołkach w ścianach, ściany były brudne i popękane, w aneksie kuchennym brakowało zlewozmywaka, ujęcia wody i baterii z odpływem. Nadto stwierdzono, że w lokalu dokonano przeróbek instalacji wodno- kanalizacyjnej, tj. przeniesiono ją do jednego z pokoi. Stwierdzono, że w jednym pokoju w dwóch oknach uszkodzono stolarkę okienną, a także uszkodzono drzwi wejściowe poprzez zerwanie fragmentu okleiny. W kuchni kafelki zaklejono tapetą. Powódka stwierdziła, że lokal nadawał się do kapitalnego remontu.

Protokół stanu mieszkania został sporządzony przez B. K. (2), która pisała go pod dyktando ojca powódki przedstawiającego się jako właściciel mieszkania.

**Dowód:** -protokół z dnia 5.07.2010 r., k. 74;

-zeznania świadka J. D., k. 136-137;

-zeznania świadka Z. J., k. 137;

-zeznania świadka B. K. (3), k. 175-176;

-przesłuchanie powódki B. W., k. 177-178.

Pismami z dnia 16 lipca 2010 r., doręczonymi pozwanemu A. K. w dniu 20 lipca 2010 r., powódka wezwała pozwanych do dokonania prac związanych z usunięciem skutków zniszczeń i przeróbek instalacji, jakich dokonano w najmowanym przez pozwanych lokalu w terminie do dnia 23 lipca 2010 r. pod rygorem powierzenia ich osobie trzeciej na koszt i niebezpieczeństwo pozwanych. Alternatywnie powódka wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 10.140 zł stanowiącej ekwiwalent przedmiotowych prac powiększony o koszty sporządzenia kosztorysu w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania.

**Dowód:** -pisma z dnia 16.07.2010 r. wraz z dowodem nadania i potwierdzeniem odbioru, k. 89-92.

Średnia trwałość powłok malarskich wynosi 5 lat. W przypadku długoletniej eksploatacji pomieszczeń i niedokonywania w tym okresie renowacji powłok malarskich, konieczne jest przystosowanie podłoża do malowania.

Koszt robót remontowych w lokalu powódki wynosi 5.151,95 zł, z czego kwota 957,04 zł tytułem robót towarzyszących robotom malarskim, tj. zabezpieczenia drzwi i okien, zerwania starych tapet i mycia po robotach malarskich, kwota 2788,32 zł tytułem robót malarskich, tj. malowania tynków, wewnętrznych ścian i sufitów z przygotowaniem podłoża, kwota 817,53 zł tytułem robót instalatorskich, tj. robót demontażowych, wykonania podejść dopływowych oraz montażu baterii i zlewozmywaka, kwota 82,90 zł tytułem robót murarsko- tynkarskich, tj. naprawy ścian i tynków po demontażu podejść oraz kwota 506,97 zł tytułem wymiany okleiny skrzydła drzwiowego.

W III. kwartale 2010 r. stawka robocizny kosztorysowej dla miasta W., w oparciu o (...) informację o stawkach robocizny kosztorysowej oraz o cenach pracy sprzętu budowlanego III kwartał 2010 r. i (...) informację o cenach (...) budowlanych (...) kwartał- wydawnictwa (...) Sp. z o.o., wynosiła 16 zł/rbg, wskaźnik kosztów pośrednich- 66,9%, wskaźnik narzutu kosztów zakupu materiałów- 7,7%, wskaźnik narzutu zysku- 12%. Ze względu na niewielki zakres robót dodatek do nakładów na robociznę wynosił 40%. Nakład robocizny z tytułu malowania emulsyjnego ścian oraz sufitów wraz z przygotowaniem powierzchni, w oparciu o KNR 4-01, wynosił 0,222 rbg/m<sup>2</sup>.

W przypadku zniszczonej okleiny drzwiowej prawdopodobnie nie istnieje możliwość uzupełnienia odcinkowego bez różnicy w wyglądzie.

**Dowód:** -opinia pisemna sporządzona przez biegłego sądowego M. B., k. 191-205;

-opinia uzupełniająca sporządzona przez biegłego sądowego M. B., k. 226-227;

-opinia uzupełniająca sporządzona przez biegłego sądowego M. B., k. 255-261;

-opinia uzupełniająca sporządzona przez biegłego sądowego M. B., k. 295.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Bezsporne w sprawie było, iż powódka B. W. oraz pozwani A. K. oraz B. P. związani byli umową najmu lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...). Niesporne było również, iż na skutek orzeczenia eksmisyjnego tut. Sądu, przedmiotowy lokal opuścili z końcem czerwca 2010 r.

Istota sporu sprowadzała się do ustalenia, czy powódka, wskutek wydania jej lokalu w stanie niewłaściwym, poniosła szkodę, do naprawienia której zobowiązani byłiby najemcy, a także w jakich granicach kształtowała się wysokość tej szkody.

Zgodnie z treścią art. 675 § 1 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. Z kolei art. 6e ust. 1 zd. 1. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005, nr 31, poz. 266 j.t., dalej ustawa o ochronie praw lokatorów), który znajduje zastosowanie w sytuacji, gdy strony umowy najmu lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego nie ustaliły odmiennie praw i obowiązków (art. 6f) stanowi, że po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w art. 6b ust. 2 pkt 4, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy.

W umowie najmu zawartej w dniu 2 stycznia 2005 r. strony postanowiły jedynie, że najemca miał dokonywać we własnym zakresie konserwacji lokalu oraz napraw bieżących, a nadto, że odpowiadał on za wszelkie powstałe w trakcie trwania umowy uszkodzenia przedmiotu najmu, choćby powstały z winy osób trzecich (§ 2 umowy). Nieuregulowanie obowiązków najemcy po zakończeniu umowy najmu skutkuje z kolei koniecznością zastosowania cytowanego wyżej przepisu art. 6e ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Najemca zatem, po wygaśnięciu umowy najmu, jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw. Pod pojęciem odnowienia lokalu, jak wskazuje się w doktrynie, należy rozumieć doprowadzenie lokalu do stanu, w którym inna osoba może w nim zamieszkać, bez dodatkowych prac zmierzających do przygotowania lokalu do tego celu. Chodzi tu głównie o odmalowanie mieszkania, wymianę zużytych wykładzin i naprawy, które mieszczą się w katalogu art. 6b ust. 2, ale które powinny być dokonane przed samym opuszczeniem lokalu, tak by był on oddany w stanie niepogorszonym, tj. naprawa i konserwacja: podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych; okien i drzwi; wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą; trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą; osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej; pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów; etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana; przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności; innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez: malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych (tak M. Olczyk, Komentarz do ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw, LEX 2005).

Jeżeli zatem umowa najmu, w myśl art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 6e ustawy o ochronie praw lokatorów, rodzi po stronie najemcy obowiązek zwrotu najętego lokalu mieszkalnego w stanie nie pogorszonym, niedopełnienie tego obowiązku stanowi niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy. Jeśli z kolei wyrządziło ono wynajmującemu szkodę, może on żądać z tego tytułu odszkodowania na zasadzie art. 471 k.c. Obowiązany jest on wówczas udowodnić jedynie powstanie z tej przyczyny szkody i jej wysokość. Samo już bowiem zwrócenie rzeczy (lokalu) najętej w stanie pogorszonym wykazuje niewykonanie przez najemcę przewidzianego w umowie najmu obowiązku zwrócenia rzeczy (lokalu) w stanie niepogorszonym, inaczej, niewykonanie umowy. Najemca może się uwolnić od obowiązku naprawienia szkody jedynie, gdy udowodni, że gorszy stan rzeczy (lokalu) usprawiedliwiony jest jego normalnym zużyciem i w związku z tym nie jest objęty odpowiedzialnością najemcy. W razie nieprzeprowadzenia tego dowodu, obciążają najemcę nieujawnione przyczyny, które spowodowały pogorszenie stanu rzeczy (lokalu) (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 1999 r., I CKN 1304/98).

Po analizie okoliczności faktycznych sprawy Sąd doszedł do przekonania, iż pozwani w sposób nienależyty wykonali umowę najmu wydając powódce lokal w stanie pogorszonym. Tym samym nie zdołali się w pełni uwolnić od odpowiedzialności odszkodowawczej z tego tytułu.

W pierwszej jednak kolejności podkreślić należy, iż niewystarczające dla przypisania pozwanym odpowiedzialności za pogorszenie lokalu w pełnym zakresie należało ocenić dowód w postaci protokołu z dnia 5 lipca 2010 r. sporządzonego w obecności powódki, jej rodziców, przedstawiciela zarządcy budynku- B. K. (1) oraz Z. J.. Stanowi on bowiem jednostronny opis lokalu po jego opuszczeniu. Nie sposób z niego jednak wywnioskować, jakoby to pozwani ponosili odpowiedzialność za wszystkie stwierdzone w lokalu usterki. W aktach brak przy tym dowodu wykazującego, iż jednostronne sporządzenie protokołu zostało przeprowadzone na skutek niestawiennictwa pozwanych. Pozwani zatem mogli zakwestionować jego zapisy dopiero w toku postępowania sądowego. Podkreślić przy tym należało, iż ani B. K. (1), ani Z. J. nie mieli wiedzy co do stanu lokalu z daty zawierania umowy najmu i w istocie, co przyznała B. K. (2), opis niezgodności między stanem lokalu z daty zawarcia tej umowy a daty opuszczenia lokalu został sporządzony pod dyktando powódki oraz jej rodziców. Jako taki nie może stanowić zatem jedynego źródła dowodu w tym przedmiocie. W toku procesu powódka nie zdołała zaś wykazać, jakoby poniosła szkodę w rozmiarze wskazanym w tym protokole. Zdaniem Sądu, nie zostało w sposób niebudzący wątpliwości wykazane, jakoby w dacie przekazania pozwanym lokalu w kuchni znajdował się zamontowany przez powódkę zlewozmywak z baterią i odpływem, a także jakoby to pozwani dokonali przeróbek instalacji wodno- kanalizacyjnej. Ani powódka, ani zawnioskowani przez nią świadkowie nie wskazali również na czym miałyby polegać uszkodzenie stolarki okiennej. Również sporządzony na zlecenie powódki kosztorys milczał na ten temat. Podczas swojego przesłuchania powódka podała z kolei, że nie pamiętała kiedy i kto zamontował w lokalu zlewozmywak, w szczególności zaś czy pozwani zrobili to samodzielnie, czy też na polecenie jej rodziców. Z twierdzeń tych zatem wynikało zatem, że w dacie przekazania pozwanym lokalu takiego zlewozmywaka w nie było. Logiczne również wydaje się założenie, że nie została zamontowana doń bateria oraz odpowiednie przyłącza i odpływy. Skoro zatem to nie powódka dokonała montażu zlewozmywaka, uznać należało, iż pozwani nie byli w żadnej mierze zobowiązani do zwrotu jakichkolwiek kosztów z tego tytułu. Wprawdzie ze zgromadzonych w aktach sprawy dokumentów wynikało, iż w istocie taki zlewozmywak był w lokalu zamontowany, jednakże nie w kuchni, lecz w jednym z pokoi. Pozwani jednak przywrócili lokal do stanu pierwotnego dokonując jego demontażu.

Odnosnie przeróbek instalacji wodno- kanalizacyjnej Sąd uznał, iż zgromadzony w aktach sprawy materiał dowodowy nie pozwalał na obciążenie pozwanych kosztami ich usunięcia. Pozwani bowiem zaprzeczyli, jakoby sami takie przeróbki wykonali. Wskazali, iż w dacie objęcia lokalu, tj. po zawarciu umowy podnajmu ze Spółką (...) w 2001 r. lokal był już przystosowany na potrzeby gabinetu lekarskiego, w szczególności zaś w jednym z pokoi zamontowany był zlewozmywak wraz z odpowiednim oprzyrządowaniem i instalacją. Powódka, zawierając z pozwanymi umowę najmu w dniu 3 marca 2003 r., nie wskazywała zaś, że stan lokalu był niezgodny z jego pierwotnym wyglądem. Jak sama przyznała, co potwierdziła również świadek J. D. oraz sami pozwani, nigdy nie zgłaszała w tym zakresie zastrzeżeń. W istocie zaś jedynym potwierdzeniem prezentowanych przez powódkę zarzutów mógłby być protokół przekazania lokalu, z którego wynikałby stan lokalu w dacie przekazania go pozwanym, ewentualnie zaś w dacie przekazania go Spółce (...). Skoro zaś powódka takimi protokołami nie dysponowała, a pozwani zaprzeczali, jakoby dokonywali przeróbek w lokalu, jej twierdzenia w tym zakresie należało uznać za gołosłowne. W konsekwencji powódka nie wykazała, jakoby skutek działania pozwanych miała ponieść jakąkolwiek szkodę w tym zakresie.

Odnosnie pozostałych stwierdzonych w lokalu usterek Sąd uznał, iż to pozwani ponosili za nie odpowiedzialność i zobligowani byli do naprawienia powstałej z tego tytułu szkody. Podczas swojego przesłuchania przyznali bowiem, że po opuszczeniu lokalu nie dokonali w nim prac konserwacyjnych oraz niezbędnych napraw. Pozwany A. K. podał, iż po zdemontowaniu stanowiących ich własność mebli, w ścianach widoczne były 22 otwory, nadto ściany te były zakurzone. Podczas zaś demontażu tabliczki z drzwi wejściowych uszkodzili okleinę. Z przesłuchania pozwanych wynikało nadto, że przez cały okres najmu lokal nie był odświeżany, a jedynie w 2001 r. przemalowane zostały kolory ścian, albowiem uprzednio były pomalowane na biało. Skoro zaś, jak wynikało z cytowanych wyżej przepisów, na najemcy spoczywał obowiązek przywrócenia lokalu do stanu nadającego się do zamieszkania, winien on wykonać przynajmniej prace polegające na odmalowaniu lokalu, uzupełnieniu tynków i usunięciu ewentualnych zniszczeń.

Średnia trwałość powłok malarskich, jak wskazał biegły sądowy, wynosi bowiem jedynie 5 lat. Jako zaś, że pozwani przyznali, że powyższych prac po opuszczeniu lokalu nie przeprowadzili, a ostatnie malowanie lokalu miało miejsce w 2001 r., Sąd uznał za uzasadnione obciążenie ich kosztami z tytułu tychże prac w całości. Koszty te stanowią bowiem uszczerbek w majątku powódki i odpowiadają poniesionej przez nią szkodzie.

Wysokość szkody Sąd przyjął za biegłym sądowym M. B.. Biegły wyliczył koszt prac malarskich oraz renowacji drzwi na kwotę 4.252,33 zł (957,04 zł tytułem robót towarzyszących robotom malarskim, 2788,32 zł tytułem robót malarskich, kwota 506,97 zł tytułem wymiany okleiny skrzydła drzwiowego). Jednocześnie do kosztów tych zaliczył koszt robót towarzyszących robotom malarskim, tj. zabezpieczenia drzwi i okien, zerwania starych tapet i mycia po robotach malarskich. Oczywiście dla Sądu jest bowiem, co również wynika z zasad doświadczenia życiowego, iż przy robotach malarskich konieczne jest uprzednie przygotowanie pomieszczeń oraz ich doprowadzenie do stanu nadającego się do zamieszkania po zakończeniu prac. Jako uzasadniony należało uznać również koszt zerwania starych tapet z powierzchni wyłożonej płytkami, albowiem te powierzchnie również wymagały odświeżenia. Ponowne nakładanie tapet na taką powierzchnię należałoby zaś uznać za nieuzasadnione, również pod względem ekonomicznym, skoro powierzchnia kafelek nie była uszkodzona. Jako zaś, że eksploatacja pomieszczeń była stosunkowo długa (9 lat), konieczne było również przystosowanie podłoża do malowania. Jak wskazał przy tym biegły sądowy, w przypadku zniszczonej okleiny drzwiowej, prawdopodobnie nie istniała możliwość uzupełnienia odcinkowego bez różnicy w wyglądzie, dlatego też zasadna była wymiana całości okleiny na skrzydle.

Sąd w całości obdarzył sporządzone w sprawie opinie mocą dowodową uznając je za logiczne i spójne. Zdaniem Sądu biegły w sposób szczegółowy wyjaśnił sposób wyliczenia powyższej kwoty, wraz ze wskazaniem prac, które się na nią składały. Wyjaśnił również rozbieżności między sporządzoną przez siebie opinią, a kosztorysem sporządzonym przez rzeczoznawcę powołanym przez powódkę. Wskazał, że różnica w wycenie prac sprowadzała się w zasadzie do zastosowania przez rzeczoznawcę zawyżonych pięciokrotnie nakładów robocizny z tytułu malowania emulsyjnego ścian oraz sufitów wraz z przygotowaniem powierzchni. K. I., przy przyjęciu tożsamej stawki za roboczogodzinę, co biegły sądowy, na malowanie jednego m<sup>2</sup> ściany wraz z jej przygotowaniem przeznaczył 1,069 roboczogodziny, zaś na malowanie jednego m<sup>2</sup> sufitu wraz z jego przygotowaniem- 1,07 roboczogodziny. Biegły sądowy wskazał zaś, iż stawki te, na podstawie przywołanych przez niego publikatorów (KNR 4-01), kształtowały się na poziomie 0,222 rbg/m<sup>2</sup>.

Jako chybione należało również uznać zarzuty, jakoby biegły sądowy opracował swoje opinie w oparciu o zawężone podstawy prawne. Jak wyjaśnił bowiem biegły w opinii uzupełniającej z dnia 16 maja 2012 r., oparł on swoje wyliczenia na bazie normatywnej do kosztorysowania, katalogach nakładów rzeczowych oraz aktualnym rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno- użytkowym z dnia 18 maja 2004 r. (Dz. U. nr 130, poz. 1389). Przywołane zaś przez K. I. Zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 15 lipca 1996 r. w sprawie metod kosztorysowania obiektów i robót budowlanych zostało uchylone z dniem 30 marca 2001 r. Zatem rzeczoznawca w istocie sporządził kosztorys w oparciu o nieobowiązujące już normy prawne.

Sąd nie podzielił również zarzutu pozwanych, jakoby opinia uzupełniająca z dnia 18 listopada 2012 r. była sprzeczna z opiniami pierwotnie sporządzonymi, a to z uwagi na zawyżenie kosztu robót towarzyszących robotom malarskim, które pierwotnie miały wynosić 344 zł. Zliczenie matematyczne kosztów wskazanych we wcześniejszych kosztorysach w istocie nie odpowiada wyliczeniu wskazanemu w opinii z dnia 18 listopada 2012 r., jednakże, jak wynika z podsumowania kosztorysu (k. 261), biegły sądowy koszty robocizny, materiałów oraz sprzętu przemnożył przez zysk w wysokości 12%, koszty zakupu w wysokości 7,7%, koszty pośrednie w wysokości 66,9%, a także, ze względu na niewielki zakres robót, zastosował dodatek do nakładów na robociznę w wysokości 40%. Z tego też względu suma poszczególnych pozycji ujętych w kosztorysie nie odpowiada wynikowi końcowemu wskazanemu w podsumowaniu. Ostateczne wyliczenie kosztów poszczególnych robót, z zastosowaniem wszystkich wskazanych przez biegłego wskaźników, zostało wskazane w opinii uzupełniającej z dnia 18 listopada 2012 r.



W oparciu zatem o powyższe Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powódki kwotę 4.252,33 zł tytułem kosztów doprowadzenia lokalu do stanu pierwotnego.

Orzeczenie w kwestii odsetek od zasądzonej kwoty Sąd oparł o treść przepisu art. 481 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Artykuł 455 k.c. stanowi z kolei, że jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

Sąd zasądził odsetki ustawowe od dnia 28 lipca 2010 r. do dnia zapłaty, albowiem pozwani dopiero w dniu 20 lipca 2010 r. otrzymali wezwanie do zapłaty kwoty dochodzonej pozwem. Termin na spełnienie świadczenia, zgodnie z treścią wezwania, mijał w dniu 27 lipca 2010 r., a zatem dopiero od dnia następnego znajdowali się oni w opóźnieniu.

Dalej idące powództwo, jako nieuzasadnione, podlegało oddaleniu.

Sąd oddalił również żądanie zasądzenia kwoty 700 zł tytułem opinii prywatnej. Zdaniem Sądu ekspertyza ta nie została sporządzona w sposób fachowy, a przez to nie odpowiadała kryteriom, jakie winny być stawiane takim dokumentom. Rzeczoznawca posiłkował się bowiem nieobowiązującymi przepisami prawnymi i zastosował rażąco zawyżone stawki nakładów robocizny nie wyjaśniając przyczyn takiego działania. Również wnioski wskazane w ekspertyzie w sposób znaczący odbiegały od wniosków wywiedzionych przez biegłego sądowego. W takiej zaś sytuacji domaganie się przez powódkę zwrotu kosztów sporządzenia tego dokumentu, Sąd uznał za nieuzasadnione.

W tym zatem stanie rzeczy, należało orzec, jak w punkcie I. i II. wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu znalazło oparcie w przepisie art. 100 zd. 1 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

Powódka wygrała sprawę w 42 % ponosząc koszty postępowania każdy w wysokości 3724 zł (507 zł opłaty od pozwu, 2400 zł kosztów zastępstwa procesowego, 17 zł opłaty od pełnomocnictwa, 800 zł tytułem wydatków na poczet biegłego sądowego). Pozwani wygrali sprawę w 58 % ponosząc koszty postępowania w wysokości 2434 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictw.

Mając na uwadze dyspozycję cytowanego wyżej przepisu Sąd zasądził na rzecz powódki od pozwanych kwotę 152,36 zł ( $42\% * 3724 \text{ zł} - 58\% * 2434 \text{ zł}$ ) tytułem należnych im kosztów postępowania.

Na podstawie art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167, poz. 1398 z późn. zm.) Sąd nakazał ściągnąć z zasądzonego na rzecz powódki świadczenia kwotę 179,03 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych w postaci wynagrodzenia biegłego, w proporcji, w jakiej powódka sprawę przegrała. Pozwanym natomiast Sąd nakazał uiścić na rzecz Skarbu Państwa (kasa tut. Sądu) kwotę 129,64 zł tytułem niepokrytych wydatków związanych z wynagrodzeniem biegłego sądowego w proporcji, w jakiej pozwani sprawę przegrali (art. 113 ust. 1 uoksc).

Mając na uwadze powyższe, o kosztach postępowania Sąd orzekł, jak w punkcie III- V wyroku.