

Sygn. akt: I C 562/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 sierpnia 2022 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka- Midziak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 3 sierpnia 2022 r. w G.

sprawy z powództwa B. T.

przeciwko K. K. (1)

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 8 900 zł. (osiem tysięcy dziewięćset złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 12 lipca 2019r do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3 124,55 zł. (trzy tysiące sto dwadzieścia cztery złote pięćdziesiąt pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. nakazuje ściąganie od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 1550,73 zł. (jeden tysiąc pięćset pięćdziesiąt złotych siedemdziesiąt trzy grosze) tytułem kosztów opinii biegłej oraz kosztów utraconego zarobku świadka;
5. nakazuje ściąganie od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 317,62 zł. (trzysta siedemnaście złotych sześćdziesiąt dwa grosze) tytułem kosztów opinii biegłej oraz kosztów utraconego zarobku świadka.

Sygnatura akt I C 562/19

UZASADNIENIE

Powódka B. T. wniosła pozew przeciwko K. K. (1) prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą BellVederE o zapłatę kwoty 51.687 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że wraz z mężem jest właścicielką na zasadzie majątkowej wspólności majątkowej nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) zabudowanej budynkiem bez wydzielonych lokali. W dniu 23 września 2016 roku pozwana wraz ze (...) Guz wynajęła od powódki I. piętro wyżej wskazanego budynku, na okoliczność czego został sporządzony protokół zdawczy odbiorczy. Gdy pozwana rozstała się ze swoją współwłaścicielką z tego wynajęcia całego budynku. Strony nie sporządziły wówczas protokołu zdawczego odbiorczego. W ramach ustaleń wcześniejsza umowa (...) rozwinięta, a strony zawarły umowę najmu z dnia 1 lutego 2017 roku obejmującą wszystkie części budynku z przeznaczeniem na działalność usługową (parter) i wynajem krótkoterminowy (I i II piętro). Zgodnie z umową czynsz wynosi 17.000 zł miesięcznie, przy czym

za pierwszych pięć miesięcy został rozliczony w zamian za wymienione w aneksie prace budowlane. Pozwana dokonywała płatności czynszu czynszowcami, w niepełnej wysokości. Ostatniej wpłaty dokonała w dniu 26 lutego 2018r. Wobec bezskuteczności wezwań do zapłaty i niezrealizowania obietnic szybkiej płatności zaległości, pismem z dnia 14 czerwca 2018r. powódka wypowiedziała umowę najmu. Pozwana odmówiła opuszczenia nieruchomości bez podania przyczyny, odsyłała do prawniczki. Za zgodą pozwanej pełnomocnik powódki z notariuszem sporządzili protokół stanu faktycznego nieruchomości. W trakcie tych czynności pozwana wraz z narzeczonym i pracownikiem opuszczyła nieruchomość oddalając się w nieznanym kierunku, pozostawiając pomieszczenia na I i II piętrze zamknięte. Pomieszczenia na parterze pozostały otwarte, wobec czego powódka zarządziła zablokowanie alarmu i zamknięcie pomieszczenia. Dopiero w dniu 14 stycznia 2019r. powódka przejęła w posiadanie pomieszczenia na I i II piętrze. W trakcie przymusowego otwarcia pomieszczeń powódka stwierdziła liczne uszkodzenia i braki wyposażenia w stosunku do stanu z dnia wydania, nadto stwierdzono zmiany o charakterze budowlanym, które zgodnie z umową powinny zostać usunięte. Powódka, celem ustalenia wysokości szkody i wartości prac koniecznych, zleciła wykonanie prywatnej opinii rzeczoznawcy, zgodnie z którą koszt ten wynosi 51.687 zł. Zdaniem powódki odpowiedzialność pozwanej wynika zarówno z kontraktu, jak też z deliktu.

(pozew, k. 3-9)

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Pozwana zwróciła uwagę na rozbieżność pomiędzy twierdzeniami powódki o przekazaniu nieruchomości w bardzo dobrym stanie a zawartymi w aneksie stwierdzeniami o wadliwej izolacji, zaciekach wewnątrz budynku, konieczności poprawienia gładzi na ścianach. Do dnia 4 października 2017r. pomiędzy stronami nie było konfliktów. Dopiero, gdy doszło do zalania apartamentów i pozwana musiała wykonać wiele prac celem przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego to powódka wbrew wcześniejszemu zobowiązaniu nie pokryła kosztów naprawy. Nadto, gdy doszło do przywrócenia nieruchomości do stanu używalności, w dniu 1 grudnia 2017r. doszło do kolejnego zalania salonu kosmetycznego, co było spowodowane budowlanymi wadami nieruchomości i uniemożliwiło pozwanej wykonywanie pracy zarobkowej przez długi czas i zmusiło do zainwestowania pieniędzy w celu zniwelowania zniszczeń. Nadto, wystąpiły problemy z piecem. O wszystkich problemach pozwana była informowana. Zgodnie z umową pozwana była zobowiązana jedynie do wykonywania napraw, które z mocy prawa obciążają najemców, a gruntowny remont nieruchomości i usuwanie skutków dwukrotnego zalania do takich napraw nie należało. Pozwana inwestowała własne środki w dobrej wierze, licząc na ich późniejsze rozliczenie. Wezwanie do zapłaty i postawa powódki świadczyły, że celowo wprowadzili oni pozwana w błąd. W związku z tym, pismem z dnia 28 maja 2018r. pozwana wezwała powódkę i jej męża do zapłaty kwoty 56.080 zł w terminie 7 dni tytułem zwrotu kosztów koniecznych napraw i przedłożenia dokumentów związanych z przegładami. Wobec braku odpowiedzi, pismem z dnia 8 czerwca 2018r. pozwana potraciła przysługującą jej wierzytelność z wierzytelności powódki. Pozwana wskazała, że w okresie od 29 maja do 5 czerwca 2018r. wykonała prace remontowe o wartości 4.607 zł, a następnie potraciła wierzytelność o zwrot kosztów z wierzytelności powódki z tytułu czynszu w kwocie 5.420 zł. Nadto, po bezskutecznym wezwaniu, pozwana wykonała kolejne prace remontowe o wartości 47.032 zł i dokonała potrącenia z wierzytelności powódki w kwocie 813 zł. W związku z tym, wobec dokonanych potrąceń to powódka pozostaje dłużniczką pozwanej. Pozwana zakwestionowała także skuteczność wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym.

(odpowiedź na pozew, k. 70-77)

(...) stan faktyczny:

W dniu 23 września 2016 roku (...) T. (jako wynajmuj¹c¹) (...) K. i jej współniczk¹ (jako najemcami) zosta³a zawarta umowa najmu, której przedmiotem by³o pierwsze piêtro budynku (...)ónego na nieruchomo#ci w G. przy ul. (...) P. 14. Przy zawarciu umowy strony sporz¹dzi³y protokó³ zdawczo # odbiorczy, w którym opisa³y stan przedmiotu najmu, wskazuj¹c w nim, że:

- salon znajduje siê w stanie bardzo dobrym, pod³oga bez zniszczeñ, dwa du¿e okna balkonowe, dwa ma³e okna sprawne i bez zniszczeñ, #ciany, sufit, o#wietlenie w stanie bardzo dobrym,
- kuchnia w zabudowie, zmywarka, lodówka, szafki,
- pokój z balkonem z dwoma oknami, #ciany i o#wietlenie w stanie idealnym,
- trzeci pokój # dwa okna, #ciany w stanie bardzo dobrym,
- ³azienka # umywalka, prysznic, okno, muszla wc - stan bardzo dobry,
- pod³oga w ca³ym lokalu z wyj¹tkiem przedpokoju w stanie bardzo dobrym, alarm sprawny.

Wskazano te¿ na nastêpuj¹ce usterki: uszkodzony kontakt w pokoju z balkonem, listwy w pomieszczeniu gospodarczym, kontakt w wc, okno w kuchni wraz z innymi do przegl¹du.

(dowód: protokó³ zdawczo # odbiorczy z dnia 23 września 2016r., k. 25, dokumentacja fotograficzna, k. 22-24, zeznania #wiadka Łukasza S., p³yta CD k. 185, zeznania #wiadka A. (...), p³yta CD k. 185, zeznania #wiadka M. Łojewskiej, p³yta CD k. 183, przes³uchanie powódki B. T., p³yta CD k. 298)

W dniu 1 lutego 2017 roku (...) T. (jako wynajmuj¹c¹) (...) K. (jako najemc¹) zosta³a zawarta umowa najmu, której przedmiotem by³a nieruchomo#a po³oóna w G. przy ul. (...) P. 14, zabudowana trzykondygnacyjnym budynkiem, dla którego (...) Rejonowy w G. prowadzi ksiêgê wieczyst¹ nr (...) z przeznaczeniem na prowadzenie dzia³alno#ci gospodarczej na parterze oraz z przeznaczeniem pomieszczeñ na I. i II. kondygnacji budynku na wynajem krótkoterminowy. W umowie stwierdzono, że wydanie przedmiotu najmu nast¹pi³o ju¿ przed zawarciem umowy na podstawie protoko³ów zdawczo # odbiorczych, które stanowi¹ za³icznik do umowy (§ 2 ust. 3). W okresie najmu najemca by³ zobowi¹zany m.in. korzystaæ z lokalu w sposób zgodny z umow¹ i powszechnie obowi¹zuj¹cymi przepisami prawa, u¿ywaæ wynajêty lokal zgodnie z jego przeznaczeniem, nie dokonywaæ bez zgody wynajmuj¹cego zmian nara¿aj¹cych substancjê lokalu lub budynku na zniszczenie, u¿ywaæ lokalu w sposób nieprowadz¹cy do pogorszenia jego stanu w stopniu wykraczaj¹cym poza zu¿ycie bêd¹ce wynikiem prawid³owego u¿ywania, pokrywaæ koszty napraw i prac konserwacyjnych lokalu, które z mocy prawa obci¹¿aj¹ najemców, w tym na swój koszt przeprowadzaæ okresowe malowanie lokalu (§ 3 ust. 7). (...) na dokonywanie przez najemcê prac aran¿acyjnych i adaptacyjnych, które oka¿¹ siê konieczne dla prowadzonej dzia³alno#ci gospodarczej, a tak¿e najmu krótkoterminowego, przy czym zakazano naruszania substancji sta³ych lokalu (...).cnie z pod³og¹ (§ 4 ust. 1). Nadto, najemca mia³ prawo zawieszaæ szyldy i reklamy wed³ug w³asnego wyboru (§ 4 ust. 2). Po zakoñczeniu najmu najemca zobowi¹zany by³ zwróciæ rzecz w stanie niepogorszonym, jednak¿e nie ponosi³ on odpowiedzialno#ci za zu¿ycie przedmiotu najmu bêd¹ce nastêpstwem prawid³owego u¿ytkowania (§ 4 ust. 3). Wszelkie ulepszenia przedmiotu najmu, które dokona³ najemca, wynajmuj¹cy móg³ zatrzymaæ za zap³at¹ sumy odpowiadaj¹cej warto#ci dokonanego ulepszenia b¹d# í¹daæ przywrócenia stanu poprzedniego (§ 4 ust. 4).

(dowód: umowa najmu z dnia 1 lutego 2017 roku, k. 12-16)

W momencie zawarcia umowy najmu lokale (...)żone na I. i II. piêtrze budynku (...) wykoñczone i umeblowane. W obu lokalach (...) siê lodówki, zmywarki, p³yty elektryczne, a w mieszkaniu na II. piêtrze by³ tak¿e piekarnik. Wszystkie sprzêty by³y nowe. Łazienki w obu lokalach (...) wy³o¿one kamieniem (na pod³o¿ce), wyposa¿one w szyby prysznicowe z elementami konstrukcyjnymi, szafki, umywalki, baterie, toalety. (...) zosta³y wykonane na wymiar. W obu mieszkaniach (...) po³o¿one panele pod³ogowe, listwy przypod³ogowe, za³o¿one zosta³y drzwi, a tak¿e zamontowane zosta³o oświetlenie.

(dowód: dokumentacja fotograficzna, k. 22-24, zeznania #wiadka Łukasza S., p³yta CD k. 185, zeznania #wiadka A. (...), p³yta CD k. 185, zeznania #wiadka M. Łojewskiej, p³yta CD k. 183, przes³uchanie powódki B. T., p³yta CD k. 298)

Strony zawar³y aneks do umowy najmu, w którym ustalono, ¿e w rozliczeniu piêciu pierwszych miesiêcy najmu najemca zobowi¹zuje siê usun¹æ usterki budynku tj. poprawiaæ izolacjê budynku, usun¹æ zacieki wewn¹trz budynku, zdemontowaæ istniej¹c¹ izolacjê na tarasie i wykonaæ now¹, prze³o¿yæ kostkê brukow¹ na ca³ej posesji, poprawiaæ g³adzie na #cianach wewnêtrznych.

(dowód: aneks do umowy najmu, k. 17, zeznania # (...) T., p³yta CD k. 185, przes³uchanie powódki B. T., p³yta CD k. 298)

Zacieki, o jakich mowa w aneksie (...) siê pomieszczeniach gospodarczych, kot³owni, schowku, ³azience na parterze.

(dowód: przes³uchanie powódki B. T., p³yta CD k. 298)

W dniu 18 pa#dziernika 2017 roku pozwana zg³osi³a Towarzystwu (...) S.A. z siedzib¹ w W., roszczenie o wyp³atê odszkodowania za szkodê spowodowan¹ zalaniem jednego z lokali w dniu 4 pa#dziernika 2017 roku na podstawie umowy ubezpieczenia #Bezpieczny dom plus#. W protokole szkody wskazano, ¿e w wyniku pêkniêcia wê¿yka pod zlewem zalane zosta³o mieszkanie i stwierdzono nastêpuj¹ce szkody: widoczne wypaczenia paneli pod³ogowych oraz listew przypod³ogowych na d³ugo#ci #cian, prawdopodobne nasi¹kniêcie #cian za listwami, wypaczenie zabudowy kuchennej, a tak¿e wskazano, ¿e uszkodzeniu uleg³a zmywarka (konieczno#æ opinii serwisowej), odczuwalna jest wilgoæ w lokalu (konieczno#æ osuszenia). (...) z dnia 7 listopada 2017 roku ubezpieczyciel przyzna³ pozwanej odszkodowanie w kwocie 10.000 z³.

(dowód: akta szkody, p³yta CD k. 241)

Pismem z dnia 26 kwietnia 2018 roku pe³nomocnik pozwanej wezwa³ Powszechny (...) S.A. z siedzib¹ w W. # z którym osoba wskazana jako sprawca szkody - R. S. mia³a zawart¹ umowê ubezpieczenia (...) # do zap³aty kwoty 31.270,82 z³ tytu³em naprawienia szkody zwi¹zanej ze zdarzeniem z dnia 1 grudnia 2017 roku polegaj¹cym na zalaniu wod¹ z glin¹ pomieszczenia w recepcji w salonie kosmetycznym w wyniku prowadzonych przez ubezpieczonego prac budowlanych, w wyniku czego zniszczeniu uleg³a pod³oga wraz z cokolikami, elewacja, glify okienne, p³yta gipsowa, sofa, fotele, p³yta wiórowa od zabudowy recepcji. W tre#ci zg³oszenia wskazano, ¿e w celu naprawienia szkody konieczne by³o osuszenie pomieszczenia, pomalowanie i wyszpachlowanie #cian. W protokole szkody wskazano, ¿e pomieszczenie recepcji w salonie kosmetycznym # pod³oga zniszczona wraz z cokolikami o wymiarach 3,20 x 8 m, zniszczona zabudowa p³yt g-k, napuchniête nogi od sofy i fotela, napuchniêta p³yta wiórowa od zabudowy recepcyjnej, wymagane

osuszanie pomieszczenia ze względu na parującą i osadzającą się wszędzie parę wodną, zniszczone glify okienne i czê#æ elewacji, wymagane odmalowanie i wyszpachlowanie pomieszczenia.

(...) z dnia 11 lipca 2018r. ubezpieczyciel poinformował o braku podstaw do przyznania odszkodowania, wskazując, że postępowanie likwidacyjne nie potwierdziło, aby do zalania lokalu (...) w wyniku prowadzonych prac budowlanych na posesji należącej do ubezpieczonego, a także wobec niewykazania zawinionego działania lub zaniechania ubezpieczonego i nieprzedstawienia dokumentu świadczącego o posiadanym prawie do lokalu przez osobę wskazaną jako poszkodowana.

(dowód: akta szkody (...) nr (...), k. 235)

Nadto, pozwana zgłosiła szkodę związaną z zalaniem z dnia 1 grudnia 2017 roku Towarzystwu (...) S.A. z siedzibą w W., domagając się wypłaty odszkodowania na podstawie umowy ubezpieczenia #Nowy Mi##. Jako sprawcę szkody pozwana (ubezpieczona) wskazała R. S. a wysokość szkody oszacowała na kwotę około 36.000 zł. Decyzjami z dnia 3 stycznia 2018r. i 6 lutego 2018r. ubezpieczyciel przyznał i wypłacił pozwanej odszkodowanie w łącznej kwocie 4.800 zł.

(dowód: akta szkody nr 099- (...), p³yta CD k. 243)

W 2018 roku najemca dokonywał zapłaty czynszu czynszami i w niepełnej wysokości, co spowodowało powstanie zadłużenia.

(dowód: przesłuchanie powódki B. T., p³yta CD k. 298)

W wiadomości e-mail z dnia 30 kwietnia 2018r. pozwana zapewnia powódkę, że zapłaci zaległości w opłatach czynszowych po uzyskaniu płatności od kontrahentów i po uzyskaniu kredytu. Jak wskazano, na opóźnienie płatności wpływ ma sprawa związana z zalaniem salonu przez siadającego i w związku z tym pozwana poprosiła właścicieli nieruchomości o przesłanie podpisanych dokumentów związanych z cesją odszkodowania. Nadto, najemczynie wskazała, że po zdaniu obiektu tj. w dniu 10 września 2018r. apartamenty zostaną doprowadzone do stanu pierwotnego.

(dowód: wydruk wiadomości e-mail, k. 147-149)

Powódka odmówiła podpisania dokumentów związanych z cesją roszczeń odszkodowawczych.

(dowód: przesłuchanie powódki B. T., p³yta CD k. 298, przesłuchanie pozwanej K. K. (1), p³yta CD, k. 298)

W dniu 14 czerwca 2018 roku powódka wręczyła pozwanej K. K. (1) wypowiedzenie umowy najmu, wezwanie do opuszczenia przedmiotu najmu, a także wezwanie do przywrócenia lokali do stanu poprzedniego w terminie do dnia 22 czerwca 2018r., wskazując, że w przeciwnym razie lokale (...) przywrócone do stanu pierwotnego na koszt pozwanej, a kwota remontu zostanie doliczona do zaległego czynszu. Nadto, pozwana wskazała, że o woli dobrowolnego sfinansowania prac remontowych należy zawiadomić e-mailowo do dnia 15 czerwca 2018r. i umówić wstęp na teren lokalu dla zaakceptowanej przez pozwaną ekipy remontowej.

(dowód: protokół z dnia 14 czerwca 2018r., k. 30-31)

W dniu 16 listopada 2018r. Komornik s¹dowy przy (...) Rejonowym w G. sporz¹dzi³ protokó³ stanu faktycznego, w którym stwierdzi³ m.in., że po wej[#]ciu do lokalu stwierdzono, że #ciana w pomieszczeniu pod schodami jest uszkodzona przy skrzynce bezpiecznikowej. Uszkodzenie polega³o na wybiciu otworu w p³ytcie karton gips.

(dowód: protokó³ z dnia 16 listopada 2018r., k. 39-39a)

W dniu 30 listopada 2018 roku pozwana opu[#]ci³a czê[#]æ zajmowanych pomieszcze³ñ. Przy opuszczeniu nieruchomości pozwana zabra³a meble, w tym sofê, stó³ jadalny z sze[#]cioma krzes³ami, wyposażenie kuchni (sztu^æce, talerze), dwuosobowe ³ó³ko sypialne, dwa pojedyncze ³ó³ka sypialne, dwie szafy, kredens, obrazy.

(dowód: zeznania # (...) T., k. 256v-257v, zeznania #wiadka A. K. (1), p³yta CD k. 298, przes³uchanie pozwanej K. K. (1), p³yta CD, k. 298)

W trakcie u^çtkowania nieruchomości najemca wynió³ z mieszkania lodó^wkê, piekarnik i zmywarkê.

(dowód: protokó³ przes³uchania P. (...) w postêpowaniu karnym, k. 283-283, protokó³ przes³uchania #wiadka K. K. (1) w postêpowaniu karnym, k. 284-284v, zeznania # (...) T., k. 256v-257v, przes³uchanie pozwanej K. K. (1), p³yta CD, k. 298)

W dniu 14 stycznia 2019 roku w ramach czynno[#]ci egzekucyjnych na podstawie prawomocnego wyroku eksmisyjnego Komornik s¹dowy przy (...) Rejonowym w G. dorêczy³ pozwanej wezwanie do opró³nienia i opuszczenia pomieszcze³ñ, a nastêpnie # wobec niezastosowania siê pozwanej do tego wezwania # nakaza³ przymusowe otwarcie pomieszcze³ñ na I. i II. piêtrze i wprowadzi³ powódkê w posiadanie. Komornik sporz¹dzi³ wówczas protokó³ na okoliczno[#]æ stanu lokalu, a takêe wykona³ dokumentacj¹ zdjêciow¹ i nagranie audio # wideo.

(dowód: protokó³ z dnia 14 stycznia 2019r., k. 41-43, dokumentacja zdjêciowa k. 44-52, zeznania # (...) T., p³yta CD k. 185)

Powódka wraz z mê^zem zlecieli rzeczoznawcy budowlanemu R. G. (1) sporz¹dzenie oceny technicznej inwentaryzuj¹cej stan techniczny budynku. Rzeczoznawca oszacowa³³¹czny koszt przywrócenia budynku do stanu z chwili rozpoczêcia najmu na kwotê 51.687 z³.

(dowód: ocena techniczna rzeczoznawcy budowlanego R. G. (1), k. 53-62, zeznania #wiadka R. G. (1), p³yta CD k. 216)

Powódka ponios³a koszty zwi¹zane z malowaniem, gruntowaniem, napraw¹ ubytków, montażem lamp, montażem szyby prysznicowej, montażem umywalek wraz ze sk³adaniem szafek, montażem gniazdek w ³¹cznej kwocie 19.320 z³. Nadto, ponios³a koszty zakupu szafki, syfonu umywalki, baterii umywalkowej w kwocie 559,98 z³.

(dowód: faktury VAT, k. 63, paragon fiskalny, k. 64)

W wyniku nieprawid³owego korzystania z przedmiotu najmu przez pozwan¹ wynajmuj¹ca ponios³a szkodê w postaci:

- na poddaszu: wyrwane trzy gniazdka elektryczne wtykowe, uszkodzony naro³nik #ciany komina i rozklejony naro³nik listwy przypod³ogowej, brak jednej ðarówki w o[#]wietleniu sufitowym, odspojona listwa maskuj¹ca przy schodach;

- na III kondygnacji: zanieczyszczona powierzchnia wnętrza komory zlewozmywaka, brak lodówki w cięgu zabudowy kuchennej, zdemontowanie półki wiszącej nad zlewozmywakiem w kuchni, zabrudzona płyta ceramiczna, wyrwane dwa elektryczne gniazda wtykowe, otwory w ścianach po kołkach mocujących telewizor i karnisz i po odklejeniu listew maskujących przewody zasilania telewizora, brak dwóch sztuk lamp sufitowych, uszkodzenie płyty dennej w szafce podumywalkowej w łazience, brak uchwyty na papier toaletowy w łazience, zniszczone skrzydło drzwi wewnętrznych do wc;

- na II kondygnacji: brak dwóch sztuk gniazd wtykowych łazienkowych, brak szyby bocznej przy natrysku, brak uchwyty na papier toaletowy w łazience, wyrwane siedem sztuk elektrycznych gniazd wtykowych, zanieczyszczona powierzchnia wnętrza komory zlewozmywaka, dwa otwory w ścianie po kołkach mocujących i otwór pod nimi,

- na I kondygnacji: wybita szyba witryny przy wejściu do lokalu użytkowego, uszkodzona ściana z płyt kartonowo gipsowych, pozostawione ruchomości i meble,

- na klatce schodowej: uszkodzona ścianka wewnętrzna z umocowaniem skrzynki bezpiecznikowej i centralki alarmowej.

(dowód: pisemna opinia (...) sędziowej z zakresu budownictwa Elżbiety C. k. 337-346 wraz z pisemnymi opiniami (...), k. 382-387 i 417-419, częściowo ocena techniczna rzeczoznawcy budowlanego R. G. (1), k. 53-62, zeznania (...) T., płyta CD k. 185, zeznania świadka Łukasza S., płyta CD k. 185, zeznania świadka A. (...), płyta CD k. 185, zeznania świadka R. G. (1), płyta CD k. 216, częściowo zeznania świadka P. (...), k. 256v-257v, częściowo przesłuchanie pozwanej K. K. (1), płyta CD, k. 298, przesłuchanie powódki B. T., płyta CD k. 298)

Zakres prac koniecznych do wykonania w celu usunięcia szkody w substancji budynku i lokali w G. przy ul. (...), wyrządzonej przez pozwaną i przywrócenia stanu poprzedniego obejmowa:

- dokręcenie 12 sztuk gniazd wtykowych elektrycznych;
- wymianę gniazd instalacyjnych wtykowych uszczelnionych dwubiegunowych;
- zakup i montaż żarówek energooszczędnych;
- zakup i montaż listwy maskującej przy schodach;
- przetrwanie tynków wewnętrznych wraz z naprawą rys i drobnych uszkodzeń bez zeskrabania starej farby;
- zamurowanie przebiegów w ścianach o grubości 1/2 cegły;
- wymianę listew przyściennych z (...);
- wymianę płyty dennej szuflady podumywalkowej;
- zakup i montaż uchwyty na papier toaletowy;
- zakup skrzydeł drzwiowych płytowych wewnętrznych jednodzielnych pełnych;
- zakup i montaż ścianki bocznej z szyby przy natrysku;
- szklenie ram gotowymi szybami zespolonymi;

- uzupełnienie okładzin z płyt gipsowo # kartonowych # cianek działowych i przedcianek;
- demontaż tablic rozdzielczych;
- uzupełnienie i naprawa tynku wewnętrznego kategorii III. z zaprawy cementowo # wapiennej na # cianach;
- umocowanie skrzynki bezpiecznikowej i centrali alarmowej;
- zakup lodówki z zamrażarką z montażem w zabudowie;
- usunięcie zapieczonych zabrudzeń płyty kuchennej, usunięcie zabrudzeń zlewozmywaków;
- koszt zużycia niezbędnych #rodków czystości;
- usunięcie z budynku pozostawionych ruchomości;
- dwukrotne malowanie tynków wewnętrznych #cian i sufitów farb emulsyjnych z przygotowaniem powierzchni;
- wywóz materiałów porozbiórkowych wraz z ich utylizacją.

Wartość powyższych prac koniecznych do przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego wynosi 8.900 zł brutto.

(dowód: pisemna opinia (...) sądowej z zakresu budownictwa Elżbiety C. k. 337-346 wraz z pisemnymi opiniami (...), k. 382-387 i 417-419)

Pismem z dnia 28 maja 2018r. pozwana wezwała powódka do zapłaty kwoty 4.607 zł z tytułu poniesionych kosztów napraw w terminie 7 dni od doręczenia wezwania, wskazując, że w wyznaczonym terminie powódka nie przystąpiła do wykonywania kolejnych prac koniecznych i złożyła powódce ustne oświadczenie o odmowie ich wykonania.

(dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 28 maja 2018r., k. 82)

Z kolei, pismem z dnia 28 maja 2018r. pozwana wezwała powódka do zapłaty kwoty 56.080 zł tytułem zwrotu równowartości dotychczas wykonanych przez nią prac koniecznych w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. Na powyższy koszt składały się: koszty związane z ciągłymi regulacjami pieca gazowego i jego awariami, koszty wykonania odkrywki ziemi wzdłuż budynku, koszty związane z odkryciem kostki brukowej przed witrynami wejściowymi do salonu, poprawieniem izolacji na styku witryny z podłogiem, ponownym położeniem kostki brukowej, koszty związane z ciągłym czyszczeniem kostki brukowej latem i jesienią 2017r., koszty poniesione w dzień zalania recepcji, koszty poniesione od dnia 11 maja 2015r. ze względu na awarie pieca i brak ciepłej wody, straty spowodowane zamknięciem apartamentów przez okres 20 dni, a także koszty kilkukrotnego odmalowania #cian.

(dowód: wezwanie z dnia 28 maja 2018r., k. 91-93)

Wobec braku odpowiedzi, pismem z dnia 8 czerwca 2018 roku pozwana oświadczyła, że dokonuje potrącenia przysługującej jej wierzytelności w kwocie 56.080 zł z tytułu poniesionych kosztów napraw wykonanych w lokalu przy ul. (...) w G. z wierzytelności powódki w kwocie 61.500 zł z tytułu czynszu najmu.

(dowód: oświadczenie o potrąceniu z dnia 8 czerwca 2018r., k. 81)

Pismem z dnia 28 maja 2018r. pozwana wezw³a powódk¹e do zap³aty kwoty 4.607 z³ z tytu³u poniesionych kosztów napraw w terminie 7 dni od doręczenia wezwania, wskazuj¹c, że w wyznaczonym terminie powódka nie przyst¹pi³a do wykonywania kolejnych prac koniecznych i z³o³y³a powódce ustne o#wiadcz¹enie o odmowie ich wykonania. Nadto, wezw³a do natychmiastowego tj. w terminie 7 dni wykonania kolejnych niezbędnych prac, których koszt # zgodnie z za³czonym wykazem # mia³ wynosia³ 47.032 z³.

(dowód: wezwanie do zap³aty z dnia 28 maja 2018r., k. 82-90)

Pismem z dnia 26 czerwca 2018 roku pozwana o#wiadczy³a, że dokonuje potr¹cenia przys³uguj¹cej jej wierzytelno#ci w kwocie 4.607 z³ z tytu³u poniesionych kosztów napraw wykonanych w lokalu przy ul. (...) w G. z wierzytelno#ci¹ powódki w kwocie 5.420 z³ z tytu³u czynszu najmu.

(dowód: o#wiadcz¹enie o potr¹ceniu z dnia 26 czerwca 2018r., k. 80)

Pismem z dnia 22 czerwca 2018r. pozwana wezw³a powódk¹e do zap³aty kwoty 47.032 z³ z tytu³u poniesionych kosztów napraw w terminie 7 dni od doręczenia wezwania, wskazuj¹c, że w wyznaczonym terminie powódka nie przyst¹pi³a do wykonywania kolejnych prac koniecznych i z³o³y³a powódce ustne o#wiadcz¹enie o odmowie ich wykonania.

(dowód: wezwanie do zap³aty z dnia 22 czerwca 2018r., k. 79)

Pismem z dnia 16 lipca 2018 roku pozwana o#wiadczy³a, że dokonuje potr¹cenia przys³uguj¹cej jej wierzytelno#ci w kwocie 47.032 z³ z tytu³u poniesionych kosztów napraw wykonanych w lokalu przy ul. (...) w G. z wierzytelno#ci¹ powódki w kwocie 813 z³ z tytu³u czynszu najmu.

(dowód: o#wiadcz¹enie o potr¹ceniu z dnia 16 lipca 2018r., k. 78)

(...)y³, co nast¹ępuje:

P.ższy stan faktyczny (...) na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań # (...) T., Łukasza S., A. (...), M. Łojewskiej, J. #widerskiej, R. G. (1), P. (...), A. K. (1), dowodu z przes³uchania stron, a także dowodu z opinii (...) s¹dowej z zakresu budownictwa.

(...) faktycznych w niniejszej sprawie (...) na wymienionych powyżej dowodach z dokumentów prywatnych przed³o³onych przez strony niniejszego post¹ępowania w postaci umowy najmu wraz z aneksem, protoko³u zdawczo # odbiorczego z dnia 23 wrze#nia 2016 roku, faktur VAT (...) poniesione przez powódk¹e wydatki, korespondencji stron, akt szkody etc. P.#li¹e nale³y, iż żadna ze stron nie wykaza³a w my#l art. 253 kpc ani nawet nie twierdzi³a, że wymienione dokumenty nie s¹ autentyczne a zawarte w nich o#wiadcz¹enia nie pochodz¹ od osób wymienionych jako ich wystawcy. (...) z urz¹ędu nie doszuka³ si¹e żadnych okoliczno#ci mog¹cych wzbudza¹e w¹tpliwo#ci co do ich autentyczno#ci czy wiarygodno#ci.

Je#li natomiast chodzi o ocen¹e wiarygodno#ci osobowego materia³u dowodowego, to (...) zeznaniom # (...) T., Łukasza S., A. (...) i M. Łojewskiej odno#nie stanu nieruchomości z daty wydania jej najemcy, a także jej stanu w momencie opuszczenia przez niego przedmiotu najmu. W powyższym zakresie zeznania wymienionych #wiadków by³y ze sob¹ w przeważaj¹ym zakresie zbieżne, nadto nale³a³o mie¹e na wzgl¹ędzie, że w zakresie dotyc¹ym stanu nieruchomości z daty oddania jej w najem koreluj¹ z tre#ci¹ protoko³u zdawczo # odbiorczego z dnia 23 wrze#nia

2016r., a także tre#ci¹ aneksu do umowy najmu z 2017r. Natomiast, co do stanu nieruchomości z daty jej wydania przez najemcê z tre#ci¹ protoko³u sporz¹dzonego przez Komornika i nagrania z czynno#ci komorniczych w dniu 14 stycznia 2019 roku, a także z tre#ci¹ dokumentacji fotograficznej wykonanej przez rzeczoznawcê R. G. (1).

Je#li natomiast chodzi o zeznania #wiadka J. #widerskiej, to mia³a ona w zasadzie wiedzê jedynie co do stanu lokalu (...)ónego na parterze, gdzie mie#ci³ siê salon fryzjerski. #wiadek opisa³a stan tego lokalu jako #normalny#, wskazuj¹c jedynie na wystêpowanie grzyba i zapach stêchlizny. Zdaniem (...), nie ma podstaw, by kwestionowaæ zeznania #wiadka w powy#szym zakresie, gdyż z tre#ci aneksu, a także zeznañ powódki wynika, że ju# w momencie oddania lokalu w najem w pomieszczeniach po³o#zonych na pierwszej kondygnacji istnia³y zacieki, które mog³y odpowiadaæ za nieprzyjemny zapach w lokalu.

Z kolei, #wiadek R. G. (1) wskaza³, że w trakcie oglêdzin nieruchomości w 2019 roku sporz¹dzi³ dokumentacjê fotograficzn¹, która przedstawia³a stan przedmiotu najmu, a także wyja#ni³, że przy sporz¹dzeniu opinii nie uwzglêdni³ szkód zwi¹zanych z powstawaniem zacieków, jako niezwi¹zanych z eksploatacj¹ nieruchomości przez pozwan¹. W ocenie (...) nie ma podstaw, aby kwestionowaæ, że sporz¹dzona przez #wiadka dokumentacja fotograficzna zosta³a w jakikolwiek zmanipulowana i nie przedstawia³a stanu nieruchomości z 2019 roku. (...)y³a ona także bieg³ej s¹dowej jako materia³ pogl¹dowy do wyceny szkody. Jednak odno#nie zeznañ #wiadka dotycz¹cych nieuwzglêdnienia szkód zwi¹zanych z przenikaniem wilgoci, to nale#y wyja#niæ, że sporz¹dzaj¹c ekspertyzê #wiadek nie uwzglêdni³ jedynie szkód zwi¹zanych z nieprawid³owym wykonaniem izolacji, natomiast nie dokona³ rozró#nienia szkód powsta³ych wskutek kilkukrotnego zalania budynku w trakcie trwania stosunku najmu i szkód powsta³ych w wyniku nieprawid³owego korzystania z przedmiotu najmu przez pozwan¹. Z.ýæ także nale#y, i# dokonuj¹c ustaleñ w zakresie wysoko#ci poniesionej szkody (...) nie opiera³ siê na wycenie sporz¹dzonej przez #wiadka, lecz na opinii (...) s¹dowej, która - w odró#nieniu od rzeczoznawcy zatrudnionego przez jedn¹ ze stron niniejszego procesu # mog³a absolutnie obiektywnie oceniaæ wysoko#æ szkody. Nadto, bieg³a E. C. w swojej opinii (...) szereg nie#cis³o#ci w ekspertyzie #wiadka, a także wskaza³a na brak wykonania pomiarów przez rzeczoznawcê.

W czê#ci na wiarê zas³ugiwa³y zeznania #wiadka P. (...). W ocenie (...) nie ma podstaw do kwestionowania zeznañ tego# #wiadka w odniesieniu do takich kwestii jak np. okoliczno#ci opuszczenia nieruchomości przez pozwan¹. Nadto, #wiadek potwierdzi³, że w trakcie trwania stosunku najmu zosta³a st³uczona szyba kabiny prysznicowej, zniszczona umywalka, a także wybita dziura w #cianie. Nadto, #wiadek wskazywa³, że kilkukrotnie dosz³o do zalania pomieszczeñ znajduj¹cych siê w budynku (...) przedmiot najmu, co z kolei koreluje z tre#ci¹ dokumentów znajduj¹cych siê w aktach szkody. Z.ýæ jednak nale#y, i# #wiadek bêd¹cy w spornym okresie partnerem pozwanej zaprzeczy³ istnieniu wielu szkód, które jednak w #wielu zebranych materia³u dowodowym nale#æ³o uznaæ za udowodnione, przy czê#ci (np. brak lodówki) natomiast kwestionowa³, by powsta³y wskutek nieprawid³owego korzystania z przedmiotu najmu przez pozwan¹. W tym zakresie niew¹tpliwie zeznania #wiadka nie zas³ugiwa³y na wiarê.

W. znaczenia dla rozstrzygniêcia sprawy nie mia³y zeznania #wiadka A. K. (2), która jedynie wskaza³a, że pomaga³a pozwanej w wnoszeniu mebli i rzeczy ze spornej nieruchomości przy opuszczaniu przez najemcê pomieszczeñ na I. i II. piêtrze. Niemniej, #wiadek nie pamiêta³a stanu nieruchomości (poza zniszczonymi drzwiami do ³azienki) ani nie potrafi³a wskazaæ, jakie sprzêty i meble zosta³y przez pozwan¹ zabrane, a jakie pozostawione.

Je#li chodzi o zeznania stron to (...) im wiarê w takim zakresie, w jakim koreluj¹ one z pozosta³ymi dowodami w sprawie, które (...) za niew¹tpliwie wiarygodne. W zwi¹zku z tym nie by³o podstaw do odmowy przyznania walory wiarygodno#ci zeznaniom powódki B. T. odno#nie stanu nieruchomości w dacie zawarcia umowy najmu oraz w

dacie opuszczenia nieruchomości. W tym zakresie zasadniczo zeznania powódki korelują z zeznaniami świadków, a także znajdują odzwierciedlenie w dokumentacji fotograficznej. O. nie odmiennie kwestii by związek ujawnionych szkód z nieprawidłowym korzystaniem z przedmiotu najmu przez najemcę, gdyż powódka wszystkie stwierdzone szkody przypisuje pozwanej. W tym względzie jednak (...) opinii (...), która rozróżnia szkody będące skutkiem nieprawidłowego korzystania z przedmiotu najmu przez najemcę od szkód powstałych w wyniku zalania. W części (...) także na zeznaniach pozwanej. O. nie stanu nieruchomości w dacie wydania jej najemcy istotne były zeznania dotyczące braku jednego piekarnika. W tym zakresie zeznania najemczynie korelują z zeznaniami świadka Łukasza S.. Nadto, pozwana przyznaje, że w trakcie trwania stosunku najmu została przez nią uszkodzona szyba prysznicowa i umywalka, a jej ówczesny partner wybił dziurę w ścianie w celu podłączenia prądu. Pozwana potwierdza także, że wyniosła z mieszkania zmywarkę i lodówkę, które uległy uszkodzeniu. Natomiast za całkowitego należało uznać zeznania pozwanej odnośnie poniesionych przez nią prac remontowych i nakładów, albowiem nie przedłożyła na te okoliczności żadnych faktur czy rachunków, które potwierdzałyby poniesienie takich wydatków.

Za wiarygodny i przydatny do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy dowód (...) także opinię biegłej sądowej z zakresu budownictwa Elżbiety C.. Zależy bowiem należy, iż przedmiotowa opinia (...) sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednią wiedzę fachową, jest jasna a po jej uzupełnieniu nie budzi żadnych wątpliwości w świetle zasad dowodzenia życiowego, wiedzy powszechnej czy logicznego rozumowania. (...) na względzie, iż wnioski zawarte w opinii (...) stanowcze i zostały należycie umotywowane. Nadto, w opiniach (...) biegła w sposób rzeczowy, logiczny i przekonujący odnosi się do wszystkich zarzutów zgłoszonych przez stronę powodową, o czym - dla jasności wyводу - szczególnie mowa będzie w dalszej części niniejszego uzasadnienia. W związku z powyższym (...), że opinia (...) złożona przez biegłą Elżbietę C. jest kompletna i zupełna, a w konsekwencji stanowi wiarygodny dowód w niniejszej sprawie. Wobec tego, na podstawie (...) § 1 pkt 5 kpc (...) dowód z opinii innego biegłego, uznając, że uwzględnienie wniosku strony powodowej prowadziłoby jedynie do nieuzasadnionego przedsięwzięcia niniejszego postępowania.

W niniejszej sprawie powódka domaga się od pozwanej zapłaty kwoty 51.687 zł tytułem naprawienia szkody wyrządzonej przez najemcę. P. prawnie powództwa stanowi art. 471 kc w zw. z art. 675 § 1 kc. Zgodnie z treścią art. 471 kc dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Stosownie do treści 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 użytkowania. Jako alternatywną podstawę powołał art. 415 kc dotyczący deliktu.

P. należy, iż po zakończeniu najmu rzecz powinna być zwrócona wynajmującemu w stanie niepogorszonym, tzn. w takim stanie, w jakim znajdowała się w chwili wydania najemcy, z tolerancją dla jej zużycia w wyniku prawidłowego użytkowania, oznaczającego używanie w sposób określony w umowie, a jeżeli umowa tego nie precyzuje, w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy (art. 666 § 1 kc). Za pogorszenie rzeczy przez jej zużycie w czasie trwania najmu będące następstwem prawidłowego użytkowania najemca nie ponosi odpowiedzialności (art. 675 § 1 kc). Jego odpowiedzialność odszkodowawcza, stosownie do zasad ogólnych (art. 471 kc), jest związana z pogorszeniem rzeczy najętej wskutek nieprawidłowego jej użytkowania. Na najemcy spoczywa ciężar udowodnienia, że zużycie (pogorszenie) przedmiotu najmu jest usprawiedliwione użytkowaniem, które wykonywało prawidłowo (por. wyrok SN z 11 maja 1999r., I CKN 1304/98, OSNC 1999, Nr 12, poz. 206; wyrok SA w G. z 27 kwietnia 2017r., I ACa 855/16, L.). W rozpatrywanym przypadku strony nie dokonały modyfikacji zasad odpowiedzialności najemcy

w ramach zasady swobody umów i podobnie jak w regulacji ustawowej w § 4 ust. 3 zastrzeg³y, że po zakończeniu najmu najemca zobowi¹zany by³ zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi³ on odpowiedzialno¹ci za zużycie przedmiotu najmu b¹ed¹ce następstwem prawidł³owego użytkowania.

W #wielu powyższego w celu stwierdzenia, czy najemca dopu¹ci³ się naruszenia postanowień umowy najmu, tj. czy zwróci³ przedmiot najmu w stanie pogorszonym, a zniszczenia przekraczaj¹ zakres #zużycia b¹ed¹cego następstwem prawidł³owego u¹żywania # należa³o wpierw ustalić w jakim stanie przedmiotowa nieruchomości zosta³a wydana najemcy. W niniejszej sprawie nie budzi³o sporu, że pocz¹tkowo pozwana by³a najemc¹ jedynie cz¹eci nieruchomości, tj. pomieszczeń znajduj¹cych się na pierwszej kondygnacji. Stan przedmiotu najmu oddanego pozwanej do u¹żywania na podstawie umowy zawartej we wrze¹niu 2016 roku zosta³ przez strony stwierdzony w protokole zdawczo # odbiorczym z dnia 23 wrze¹nia 2016 roku. W dniu 1 lutego 2017 roku strony zawar³y kolejn¹ umow¹e, której przedmiotem by³a tym razem ca³a nieruchomości. Przy zawarciu tejże umowy strony nie sporz¹dzi³y kolejnego protoko³u, stwierdzaj¹c jedynie, że wydanie przedmiotu najmu nast¹pi³o już przed zawarciem umowy na podstawie protoko³ów zdawczo # odbiorczych, które stanowi¹ za³icznik do umowy. Z.żyć należy, iż w braku stosownych ustaleń stron w przedmiocie stanu nieruchomości w dacie oddania jej w najem, zgodnie z art. 675 § 3 kc, domniemywa się, że przedmiot najmu zosta³ wydany najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego u¹żytku. Jest to domniemanie, które może być obalone dowodem przeciwnym (art. 234 kpc). Przepis ten koresponduje z tre¹ci¹ art. 662 kc, z którego wynika m.in. obowi¹zek wynajmuj¹cego wydania przedmiotu najmu w stanie przydatnym do umówionego u¹żytku (por. E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 10, Warszawa 2021). Zatem, stosownie do powyższego, należa³o uznać, że to na stronie pozwanej spoczywa³ ci¹ężar wykazania, że przedmiot najmu nie zosta³ jej wydany w stanie dobrym. (...), przy okre¹leniu stanu nieruchomości w dacie wydania jej najemcy należa³o mieć na wzgl¹dzie tre¹æ aneksu do umowy, w którym pozwana zobowi¹za³a się do usunięcia istniej¹cych już usterek tj. zobowi¹za³a się poprawić izolację budynku, usun¹ać zacieki wewn¹trz budynku, zdemontować istniej¹c¹ izolację na tarasie i wykonać now¹, prze³ożyć kostkę brukow¹ na ca³ej posesji, poprawić g³adzie na #cianach wewn¹trznych, w zamian za okresowe zwolnienie z czynszu. Ponadto, w tre¹ci¹ protoko³u z dnia 23 wrze¹nia 2016 roku wymieniono takie usterki jak: uszkodzony kontakt w pokoju z balkonem, listwy w pomieszczeniu gospodarczym, kontakt w wc, okno w kuchni wraz z innymi do przegl¹du. Na podstawie zeznań #wiadka Łukasza S., a także zeznań pozwanej należa³o również stwierdzić, że w momencie wydania przedmiotu najmu tylko w jednym z niewyodr¹bnionych lokali (...) się piekarnik (nie wykazano, aby brak ten zosta³ uzupe³niony przez wynajmuj¹cego). Strona pozwana nie zdo³a³a udowodnić, cho¹ # jak wskazano powyżej na niej w tym wzgl¹dzie spoczywa³ ci¹ężar dowodu # że istnia³y jeszcze inne wady przedmiotu najmu w chwili wydania go najemcy.

(...)ższe, w dalszej kolejno¹ci należa³o ustalić stan przedmiotu najmu w dacie jego zwrotu przez pozwan¹. P.#lić należy, iż zwrot nieruchomości nie nast¹pi³ jednorazowo, lecz cz¹eciami. Najpierw, w dniu 14 czerwca 2018 roku przy z³ożeniu o#wiadczenia o wypowiedzeniu umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, powódka wesz³a w posiadanie pomieszczeń po³ożonych na parterze. W dniu 30 listopada 2018 roku # jak wynika z zeznań #wiadka A. K. (2) oraz zeznań pozwanej # najemczynie mia³a opróćniać pozosta³e pomieszczenia, przy czym nie nast¹pi³o tego dnia wydanie kluczy do lokalu. Dopiero w dniu 14 stycznia 2019 roku powódka wesz³a w posiadanie pomieszczeń po³ożonych na I. i II. pi¹trze przy udziale Komornika. (...) stan nieruchomości z daty zwrotu przedmiotu najmu (...) na dowodach z zeznań #wiadków, dowodu z zeznań powódki, dokumentacji fotograficznej sporz¹dzonej przez rzeczoznawc¹e R. G. (1), zapisach protoko³ów sporz¹dzonych przez Komornika s¹dowego w dniach 16 listopada 2018

roku i 14 stycznia 2019 roku, zapisie audio # wideo z czynności komorniczych przeprowadzonych w dniu 14 stycznia 2019 roku, jak również na opinii (...) s¹dowej z zakresu budownictwa.

(...) faktycznych w niniejszej sprawie (...) zakres szkody, zgodnie z opinią bieg³ej. W ocenie (...) o pominięciu szkody powsta³e w wyniku zalania nieruchomości, będącej przedmiotem najmu. Z należącej uwagą, że o faktycznym zalaniu pomieszczeń w budynku przy ul. (...) #wiadczy dokumenty sporządzone przez ubezpieczycieli w toku postępowań likwidacyjnych, a w szczególności protokoły szkody, gdzie wskazano zakres szkód powstałych wskutek zalania. W swojej opinii (...) oddzieliła szkody będące następstwem działań b¹d# zaniechań najemcy sprzecznych z umową od szkód wynikających z wypadków losowych. Jak bowiem wskazuje się w orzecznictwie obowiązek dba³o#ci o to, by przedmiot najmu istniał i był przydatny do umówionego użytku, obciąża wynajmującego (art. 662 § 1 kc). W razie zniszczenia rzeczy wynajętej z przyczyn nieobciążających najemcy,

nie ma on obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego (por. wyrok SA w (...) z dnia 4 marca 2021 roku, I ACa 878/19, L.). (...) ogólnej zasady wyrażonej w art. 675 § 1 kc - ciężcy na najemcy obowiązek zwrotu rzeczy w stanie nie pogorszym nie oznacza, że najemca odpowiada za każde pogorszenie. Przepis art. 675 kc jest normą o charakterze względnie obowiązującym i strony mogą objęte nim kwestie, działając w granicach przyznanej treści art. 353[1] kc swobody kontraktowej, odmiennie regulować. W świetle art. 473 § 1 kc dłużnik może przez umowę przyjąć odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania z powodu oznaczonych okoliczności, za które z mocy ustawy odpowiedzialności nie ponosi. Rozszerzenia odpowiedzialności, zważywszy na jej charakter, istotę i skutki nie można domniemywać, ani też drogą interpretacji uzupełniać postanowień umowy. Wszystkie wątpliwości co do treści umowy należy tłumaczyć na niekorzyść strony, która zrehabilitowała umowę, gdy to ona winna ponosić ryzyko niejasnych, nieprecyzyjnych postanowień, nie podlegających usunięciu w drodze (...) (por. wyrok SA w Katowicach z dnia 10 października 2012 roku, V ACa 697/11, L.). Zatem, w świetle przytoczonego orzecznictwa, najemca byłby zobowiązany do naprawienia szkody spowodowanej zalaniem, w dwóch przypadkach. Pierwszym, gdyby była ona następstwem okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność (art. 471 kc). Drugim, gdyby przyjął w drodze umowy (...) odpowiedzialność odszkodowawczą (art. 473 kc). W niniejszej sprawie żaden z takich przypadków nie ma miejsca. Strona powodowa nie wykazała, że najemca ponosi winę za którekolwiek z zał. J.#nie należało pamiętać, że to na wynajmującym spoczywa obowiązek dbania, o to, by przedmiot najmu był przydatny do umówionego użytku, a w świetle zgromadzonego materiału dowodowego nie budzi wątpliwości, że sprząty, które były przyczyną zalania (np. zmywarka) zostały dostarczone przez wynajmującego. W tych okolicznościach, poza zakresem odpowiedzialności najemcy pozostawiają szkody spowodowane zalaniem pomieszczeń będących przedmiotem najmu.

W opinii (...) # zgodnie z zakresem tez dowodów # uwzględnia zatem tylko te szkody, które istniały w dacie zakończenia najmu i były spowodowane niewłaściwym, sprzecznym z umową postępowaniem najemcy, a zarazem powodowały pogorszenie stanu przedmiotu najmu. W opinii (...) szczegółowo wymieniła wszelkie szkody spełniające powyższe kryteria, a także określiła wysokość szkody na kwotę 8.900 zł. Strona powodowa jednak zakwestionowała opinię niemal w całości. W ocenie (...) # wobec wyjaśnień bieg³ej zawartych w dwóch opiniach (...) # zarzuty podniesione przez stronę powodową należało uznać za nieuzasadnione. Zależy należało, iż w pierwszej kolejności powódka zarzuciła bieg³ej nieuzasadnione wyznaczenie oględzin nieruchomości. Zarzutu tego nie sposób jednak podzielić, skoro obowiązek przeprowadzenia oględzin wynika bezpośrednio z treści postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii (...). J.#nie, należy zwrócić uwagę, że potrzeba przeprowadzenia oględzin wynika m.in. z konieczności wykonania przez bieg³1 stosownych pomiarów, na podstawie których mogłaby ustalić zakres poszczególnych prac (np. powierzchnię podlegającą naprawom tynkarskim czy pracom malarskim). P.ższe było tym

bardziej uzasadnione, iż jak wskaza bieg rzeczoznawca wykonujący opinię na zlecenie powódki nie wykona żadnych pomiarów inwentaryzacyjnych. Wbrew temu, co wskazywał pe^nomicznik powódki zadaniem biegowego nie było wy^nicznie weryfikacja prawid^owo#ci wyliczeń zawartych w opinii technicznej przez rzeczoznawcę R. G., lecz ustalenie zakresu prac koniecznych do przywrócenia do stanu poprzedniego i zarazem ich wycena. Jak wskazuje się w orzecznictwie jeżeli strona do^cza do pisma procesowego ekspertyzę pozas^dow^ i powo^uje się na jej twierdzenia i wnioski, ekspertyzę tę należy traktować tylko jako część argumentacji faktycznej i prawnej przytaczanej przez stronę. Gdy strona sk^ada ekspertyzę z intencj^ uznania jej przez s^d za dowód w sprawie, wówczas istniej^ podstawy do przypisania jej także znaczenia dowodu z dokumentu prywatnego. (...) opinia rzeczoznawcy jako dokument prywatny stanowi jedynie dowód tego, że osoba, która j^ podpisa^, wyrazi^a zawarty w niej pogl^d, nie korzysta natomiast z domniemania zgodnego#ci z prawd^ zawartych w niej twierdzeń (por. wyrok SN z 15 stycznia 2010r., I CSK 199/09, L.). Oznacza to, że taka pozas^dowa ekspertyza nie korzysta z żadnej szczególnej mocy dowodowej. Z^ywszy, iż w trakcie stosunku najmu mia^y miejsce zdarzenia losowe (zalania) nie sposób było oprzeć ustaleń odno^nie zakresu szkody wy^nicznie na ekspertyzie rzeczoznawcy, który nie dokona^ rozróżnienia pomiędzy zniszczeniami wynikaj^cymi z nieprawid^owego korzystania z przedmiotu najmu przez pozwan^ i zniszczeniami b^d^cymi skutkiem zalania. Nadto, za nieuzasadnione (...) zarzuty podniesione przez pe^nomicznika powódki odno^nie wkroczenia przez bieg^ w kompetencj^ zastrzeżon^ dla (...) i dokonywanie przez ni^ ustaleń faktycznych. Z^ywałoby nale^y, iż skoro zadaniem bieg^ej było ustalenie zakresu szkody, wynikaj^cego tylko z nieprawid^owego korzystania z przedmiotu najmu, to logiczne jest, że musia^a uprzednio przeanalizować akta sprawy i akta szkody i wskazać, jakie istotne dla opinii fakty wynikaj^ z poszczególnych dowodów z dokumentów, czy zeznań #wiadków. Nie ma tu naruszenia zasady kontrydiktoryjno#ci, skoro pozwana kwestionowa^a zakres szkody, a jednocze^nie wnosi^a o dopuszczenie dowodu z opinii (...). (...) w niniejszej sprawie nie było potwierdzenie stanowiska strony powodowej, co zdaje się sugerować pe^nomicznik powódki, lecz obiektywne rozstrzygnięcie sporu odno^nie zakresu prac koniecznych spowodowanych postępowaniem pozwanej i ich obiektywna wycena.

O.#nie zarzutu dotycz^cego pominięcia przez bieg^ kosztów wynikaj^cych z wielokrotnego dojazdu ekip remontowych, przerw technologicznych etc., to nale^a^o podzielić wyja^nienia bieg^ej, że w przypadku zatrudnienia profesjonalnej firmy budowlanej prace by^y realizowane kompleksowo, co oznacza, że w przypadku przerwy technologicznej przy wykonywaniu jednych prac, w tym czasie wykonywane by^y inne, co powodowa^o ograniczenie kosztów robocizny i czasu potrzebnego na realizację ca^ego przedsięwzięcia. Z^ywałoby przy tym nale^y, iż niektóre spo#ród prac koniecznych do przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego nie by^y skomplikowane (np. dokręcenie gniazd wtykowych, umycie) i bez przeszkód mog^y być wykonywane w trakcie przerw technologicznych w innych robotach.

Strona powodowa wnosi^a także zarzuty dotycz^ce wyceny poszczególnych prac. O.#nie prac elektrycznych powódka zarzuci^a, że wycena jest niepe^na, zaniżona i nie uwzględnia kosztu zakupu gniazd uszczelnionych. W odpowiedzi, bieg^a wskaza^a, że ustalony przez ni^ koszt jest nawet wyższy niż wskazany w ekspertyzie, na jak^ powo^uje się strona powodowa (133 z^). Powódka zarzuci^a także pominięcie dodatkowych kosztów zwi^zanych z montażem listew przypod^ogowych (likwidacja placu budowy, dojazdu, koszty ogólne), jednak bieg^a wskaza^a, że taka pozycja nie było także uwzględniona w opinii R. G. (1). Nadto, aktualna w tym względzie pozostaje powyższa argumentacja dotycz^ca możliwo#ci wykonywania prac podczas przerw technologicznych w realizacji innych. Zdaniem powódki bieg^a pominê^a także koszty zwi^zane z kilkukrotnym dojazdem ekipy remontowej w zakresie prac murarskich i tynkarskich, a nadto zakwestionowa^a przyjê^ przez bieg^ powierzchnię do przetarcia. Jak wynika z opinii (...) bieg^a wy^ej wskazan^ powierzchnię przyjê^a na podstawie zdjęć zawartych w aktach sprawy i nagrań, uwzględniaj^c

miejsca po ko³kach mocuj¹cych telewizor i karnisz i po odklejeniu listew maskuj¹cych przewody zasilania telewizora, a także uwzglêdni³a zamurowanie dwóch otworów w #cianie na drugiej kondygnacji. (...), że także w opinii R. G. brak wskazywanych przez powódkę kosztów dojazdów. Dalej, w ocenie powódki wymiana listwy (...) zosta³a skalkulowana bez ceny montażu b¹d# kosztów zakupu samej listwy. Jak jednak wskaza³a bieg³a pozycja ta obejmuje wykonanie wszystkich robót wraz z koniecznymi do jej wykonania materia³ami. Powódka zarzuci³a również, że bieg³a b³ędnie wyceni³a wymianę p³yty dennej szuflady, nie uwzglêdni³a kosztów zwi¹zanych z dojazdami i wykonaniem pomiarów. Elżbieta C. wyja³ni³a, że kalkulacja wymiany p³yty dennej zosta³a wykonana w oparciu o koszt podany przez przedstawiciela (...), a zatem w oparciu o stawki rynkowe. (...) przy tym, że koszt wskazany przez R. G. zosta³ przyjęty bez uzasadnienia, bez podania opisu i bez zwymiarowania naprawy b¹d# wymiany. Zdaniem powódki bieg³a nie uwzglêdni³a również konieczności montażu drzwi odpowiednich do aranżacji. W jej ocenie koszt zakupu drzwi firmy (...) wynosi 800 z³. (...) jednak, że uwzglêdniony przez ni¹ koszt obejmuje wykonanie wszystkich robót wraz z koniecznymi do jej wykonania materia³ami i jest zbliżony do kosztu wskazanego przez rzeczoznawcę powódki (438,42 z³). J.#nie należy zwrócić uwagę, że strona powodowa nie przedstawi³a żadnego dowodu (np. faktura, paragon), który potwierdza³by, że koszt montażu drzwi by³ wyższy niż wskazany w opinii. Powódka zakwestionowa³a również wycenę montażu szyby i zarzuci³a bieg³ej, że nie uwzglêdni³a, że szyba powinna spe³niać normy bezpieczeństwa. Dodatkowo zakwestionowa³a koszt wymiany szyby. (...)#ni³a, że przyjęty przez ni¹ koszt zosta³ skalkulowany dla bocznej #cianki natrysku, a uwzglêdniona szyba spe³nia normy bezpieczeństwa. (...) w ekspertyzie R. G. koszt ten jest tylko nieznacznie wyższy niż przyjęty przez bieg³. Z kolei nak³ad pracy dotyczy szklenia ram gotowymi szybami zespolonymi, a nie wymiany skrzyd³a okiennego. W ocenie powódki bieg³a przyję³a arbitralnie powierzchnię p³yt kartonowo # gipsowych, a także napraw tynkarskich, a także zakwestionowa³a metodę napraw (naprawy punktowe, bez konieczności równania ca³ych powierzchni #cian) i ich wycenę. P.#lię należy, iż argumentacja pe³nomocnika powódki jest wewnętrznie sprzeczna, z jednej bowiem strony kwestionuje zasadność przeprowadzenia oglêdzin nieruchomości, wskazuj¹c, że wszystkie dane podane s¹ w opinii R. G., który nie przeprowadzi³ żadnych pomiarów, a z drugiej zarzuca bieg³ej nie wykonanie pomiarów. Fakt braku wykonania pomiarów wynika tylko i wy³cznie z postępowania powódki, która uniemożliwi³a bieg³ej dokonanie oglêdzin nieruchomości, zgodnie z tez¹ dowodow¹. Z tego wzglêdu powódka winna ponosić konsekwencje swoich dział³ań. Natomiast, ć¹danie pe³nomocnika powódki, aby bieg³a opiera³a się wy³cznie na opinii prywatnej, która zosta³a wykonana w sposób do#æ dowolny (bez wykonania pomiarów), na co zreszt¹ bieg³a kilkakrotnie zwróci³a uwagę w opiniach (...), jest nieuprawnione. Ekspertyza wykonana na zlecenie strony, dodatkowo przy w¹tpliwo#ciach co do prawid³owo#ci jej wykonania nie może stanowić wiarygodnego dowodu w sprawie. Natomiast # jak wyja³ni³a bieg³a # powierzchnie do wykonania prac tynkarskich zosta³y przez ni¹ wyliczone na podstawie znajduj¹cych się w aktach rzutów poziomu 2 i 3 z projektu aranżacji mieszkania w zakresie instalacji elektrycznej oraz dostarczonego przez powódkę rzutu poziomu 1 z tej samej aranżacji. Z kolei, wycena prac zosta³a dokonana na podstawie katalogów cen opracowanych przez (...), a więc w oparciu o stawki rynkowe, a nie w sposób dowolny. W przypadku montażu tablic rozdzielczych, skrzynki bezpiecznikowej i centrali alarmowej, powódka podnios³a, że nie wiadomo, jakie dok³adnie bieg³a uwzglêdni³a przy ich wycenie, a także zarzuci³a bieg³ej, że nie uwzglêdni³a konieczności wykonania kompleksowej us³ug elektrycznej i us³ug specjalisty od central alarmowych. W opinii (...) bieg³a wyja³ni³a, że pozycje 14 i 16 obejmuj¹ demontaż skrzynki bezpiecznikowej i centrali alarmowej oraz ich montaż po naprawie #ciany. J.#nie, wskaza³a, że R. G. bez uzasadnienia przyj¹³ konieczność naprawy i wbudowania trzech tablic, choę istnia³a jedynie konieczność demontażu dwóch tablic, które nie zosta³y zniszczone. Nadto, powódka wskaza³a, że nie do³czono kalkulacji kosztów zakupu lodówki, usunięcia zabrudzeń, zakupu #rodków czysto#ci czy usunięcia

pozostawionych ruchomości. Jednak jak wskazała biegła wszelkie uwzględnione przez nią koszty zostały ustalone na podstawie cen występujących na rynku lokalnym. W ocenie powódki biegła nie uwzględniła rzeczywistej powierzchni, jaka podlegała pracom malarskim i jaka została uwzględniona na fakturze, a także zakwestionowała stawkę prac malarskich. (...) nie, że przyjęła stawkę katalogową dla dwukrotnego malowania tynków wewnętrznych i sufitów farb emulsyjną z przygotowaniem powierzchni w cenie jednostkowej 10,13 zł/m

2, przy czym powierzchnię do malowania ustaliła na podstawie opisu pomieszczeń, z pominięciem powierzchni nie wymagających malowania. R. G. natomiast wyliczyła powierzchnię zgrubnie, bez pominięcia powierzchni, które nie wymagały malowania. Powódka zakwestionowała także koszt utylizacji odpadów, wskazując na konieczność zamówienia dwóch kontenerów. W tym zakresie biegła częściowo uznała zarzut powódki, uwzględniając koszt dwóch kontenerów. Jednak nie, biegła wyjaśniła, że przyjęła ceny na I kwartał 2019 roku, a nie jak błędnie wywodziła pomocnik powódki ceny aktualne. Powódka podniosła także, że biegła pominęła szereg prac jak: uszkodzenia wyspy kuchennej, koszt zakupu piekarnika, uszkodzenia korpusu szafki kuchennej wyprodukowanej wcześniej zmywarki, otwory po kociach oraz uszkodzenie cienkowarstwowej wyprawy ściąganej na styku części kuchennej iiennej, brak opraw oświetleniowych w częściiennej, brak umywalki z baterią i szafki umywalkowej, naprawę lub wymianę meblowych elementów zabudowy kuchni i szafek, przywrócenia zasilania w podstawowe media, kosztu przejścia instalacji, demontażu ścianki działowej na poziomie piwnicy czy odtworzenia posadzki pomieszczenia gospodarczego w piwnicy. Późszy zarzut również nie zasługuje na uwzględnienie. Żyć bowiem należy, iż wymienionych przez powódkę szkód powstała wskutek zalania i szkody te, zgodnie z tezą dowodową, zostały prawidłowo pominięte przez biegłą (uszkodzenia tylnej ścianki za zlewozmywakiem, rozpulchniona listwa podłogowa na III kondygnacji, odklejona listwa przypodłogowa, brak zmywarki, rozebrana posadzka w pomieszczeniu bez okien na I kondygnacji) jako niebędące skutkiem nieprawidłowego korzystania z przedmiotu najmu. Nadto, część szkód była niemożliwa do oszacowania z uwagi na brak zdjęć i brak faktur (...) na identyfikację uszkodzonych ruchomości (zdemontowanie półki wiszącej nad zlewozmywakiem w kuchni, brak dwóch lamp sufitowych). Przy znacznej podaży takich rzeczy na rynku biegła nie była w stanie ustalić ich wartości rynkowej. Nadto, biegła prawidłowo nie uwzględniła kosztu zakupu piekarnika, gdyż z zeznań świadka Ł. S. wynika, że w momencie wydania przedmiotu najmu takie urządzenie nie znajdowało się na wyposażeniu mieszkania. (...) również na względzie, że zgodnie z umową wynajmujący wyraził zgodę na dokonywanie przez najemcę prac aranżacyjnych i adaptacyjnych, które okazały się konieczne dla prowadzonej działalności gospodarczej, a także najmu krótkoterminowego. Zatem niewątpliwie prace aranżacyjne jak postawienie ścianki działowej zostały wykonane zgodnie z umową. Jednak umowa nie przewidywała konieczności ich demontażu. Jak wskazuje się w orzecznictwie zmiany dokonane w lokalu przez najemcę za zgodą wynajmującego, nie skutkują powstaniem jakiegokolwiek szkody wynajmującego. Ponadto przez wynajmującego decyzji nie po zakończeniu umowy najmu, o usunięciu robót wykonanych przez najemcę i przywróceniu stanu lokalu do tego jaki był przed wykonaniem robót przez najemcę, stanowi autonomiczne stanowisko wynajmującego i tylko on może ponosić konsekwencje tej decyzji (por. wyrok SA w Lublinie z dnia 28 marca 2019r., I AGa 105/18, L.). Jeżeli natomiast chodzi o nieuwzględnienie braku umywalki wraz z szafką podumywalkową na II kondygnacji, to biegła wskazała, że pomieszczenie to zostało zaadaptowane z garderoby na wc przez najemcę. Pozwana wykonała posadzkę z terakoty, położoną glazurę na ścianach, doprowadziła wodę i kanalizację, zamontowała sedes podwieszony i umywalkę. Z akt sprawy jednak nie wynika, czy nakłady te zostały uzgodnione z wynajmującym, ani też, że strony dokonały rozliczenia poniesionych przez pozwaną nakładów. Żywszy za to na fakt, iż ciężar wykazania szkody spoczywa na stronie powodowej, to należało uznać, że nie wykazano, aby opisane braki były następstwem zawinionego zachowania pozwanej. Na koniec należy wskazać na jeszcze jedną istotną różnicę w ekspertyzie rzeczoznawcy i opinii (...), która niewątpliwie miała wpływ

na wycenę szkody. O.ż, jak wynika z opinii E. C. rzeczoznawca sporządzający prywatną opinię na zlecenie powódki uwzględni nieprawidłową stawkę podatku od towarów i usług (23 %), co w znacznym stopniu zawyżyło wycenę szkody. (...) na względzie wyjaśnienia zawarte w dwóch opiniach (...) uznano, że biegła odparła skutecznie wszelkie zarzuty merytoryczne wobec jej opinii (...) przez stronę powodów i w konsekwencji przyjęła zgodnie z treścią opinii że poniesiona przez wynajmującego szkoda związana ze zwrotem przedmiotu najmu w stanie pogorszonym wynosi 8.900 zł.

W ocenie (...), także w przypadku zastosowania alternatywnej podstawy działania wskazanej w pozwie (delikt, art. 415 kc) zakres i wycena szkody byłyby takie same, jak wskazano powyżej. Zależy bowiem należy, iż przesłanką odpowiedzialności sprawcy z tytułu czynu niedozwolonego jest bezprawne i zawinione zachowanie sprawcy czynu. Tymczasem, w świetle przytoczonych powyżej okoliczności, pozwanej można zarzucić bezprawne i zawinione działanie tylko w zakresie szkód uwzględnionych w opinii (...). (...) jest następstwem zdarzeń losowych, a więc niezawinionych przez pozwaną, będących działaniem zgodnym z prawem.

Jednocześnie, (...) nie podzieliła stanowiska strony pozwanej, że wierzytelność powódki ulega umorzeniu wskutek potrącenia jej z wierzytelności pozwanej z tytułu kosztów poniesionych napraw i nakładów. Na powyższą okoliczność pozwana przedłożyła jedynie trzy oświadczenia, z których wynika, że dokonała potrącenia rzekomo przysługujących jej wierzytelności z tytułu nakładów z wierzytelności powódki z tytułu czynszu najmu, podczas gdy przedmiot niniejszego postępowania jest roszczenie o naprawienie szkody, a zatem zupełnie inna wierzytelność. Nadto, nawet gdyby uznać, że zgodnie z treścią pisma powódki z dnia 14 czerwca 2018 roku koszty przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego zostały przez wynajmującego doliczone do zaległego czynszu, to również w takim przypadku nie ma podstaw, aby przyjąć, że wierzytelność powódki o naprawienie szkody ulega umorzeniu. Zgodnie z treścią art. 498 § 1 kc gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. W świetle powyższego przepisu nie ulega wątpliwości, iż podstawą przesłanką potrącenia jest istnienie wierzytelności zgłoszonej przez potrafcącego. W niniejszej sprawie natomiast pozwana nie wykazała, aby przysługiwała jej względem powódki jakkolwiek wierzytelność z tytułu podniesionych nakładów na przedmiot najmu, albowiem nie przedłożyła żadnych dowodów, które potwierdzałyby, że poniosła jakiegokolwiek nakłady związane z remontem nieruchomości, czy usuwaniem szkód związanych z zalaniem nieruchomości, w szczególności nie przedstawiła faktur czy rachunków (...) poniesione wydatki. Poważne jest o tyle istotne, gdyż powódka zaprzeczyła istnieniu wierzytelności, na jakie pozwana się powoływała. Tym samym (...) nie znalazła żadnych podstaw, aby uznać, że wierzytelność powódki ulega umorzeniu w jakimkolwiek zakresie.

(...) zatem powyższe na względzie, na mocy art. 471 kc, (...) od pozwanej na rzecz powódki kwotę 8.900 zł tytułem naprawienia szkody. Nadto, na mocy art. 481 § 1 i 2 kc od powyższej kwoty zasądzone odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 12 lipca 2019r. do dnia zapłaty. Powódka nie wykazała, aby przed wniesieniem pozwu wzywała pozwaną do zapłaty, toteż jako pierwsze wezwanie należało potraktować pozew, który został pozwanej doręczony w dniu 11 lipca 2019r. Stosownie do art. 455 kc roszczenie stało się wymagalne z dniem następnym.

Z przyczyn wskazanych powyżej, na mocy powołanych przepisów a contrario, powództwo podlega oddaleniu w pozostałym zakresie.

O kosztach (...) na podstawie art. 100 kpc, uznaj¹c, że powódka wygra³a niniejsze postępowanie w 17 %, a pozwana w 83 %. Na poniesione przez powódkę koszty sk³adaj¹ się: op³ata s¹dowa od pozwu (2.585 z³), z czego należy jej się zwrot 439,45 z³. Obie strony ponios³y koszty zastępstwa procesowego w kwotach po 5.400 z³, z czego powódce należy się zwrot kwoty 918 z³, za# pozwanej 4.482 z³, a zatem po wzajemnym skompensowaniu kosztów zastępstwa procesowego należa³o przyznać na rzecz pozwanej kwotę 3.564 z³. następnie, należa³o kwotę tę pomniejszyć o op³atę skarbow¹ od pe³nomocnictwa (17 z³) i wskazan¹ powyżej kwotę należn¹ powódce z tytu³u op³aty pozwu. Ostatecznie, należa³o zatem zas¹dziąć od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3.124,55 z³ tytu³em zwrotu kosztów procesu.

Ponadto, na mocy art. 100 kpc w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 3, art. 8 ust. 1 i art. 83 i 113 ust. 1 pkt 1 ustawy o kosztach s¹dowych w sprawach cywilnych (...) #ci¹gnięcie od stron # w zakresie w jakim uleg³y w niniejszym sporze # kosztów opinii (...) i kosztów #wiadka, które zosta³y wy³ołone tymczasowo ze Skarbu P. w ³1cznej kwocie 1.868,36 z³. (...) stosunek, w jakim każda ze stron przegra³a niniejszy spór należa³o nakazać #ci¹gnięcie od powódki kwoty 1.550,73 z³, a od pozwanej kwoty 317,62 z³.