

Sygn. akt VIII C 1357/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SR Bartek Męcina

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Zuchora

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 marca 2018 roku w Ł.

sprawy z powództwa B. O.

przeciwko A. P.

o zapłatę

1. oddała powództwo,
2. nie obciąża powódki kosztami procesu,
3. przyznaje i nakazuje wypłacić ze Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego dla Łodzi- Widzewa w Łodzi na rzecz adw. M. A. kwotę 1.476 zł. (jeden tysiąc czterysta siedemdziesiąt sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu.

Sygn. akt VIII C 1357/16

UZASADNIENIE

W dniu 23 lipca 2015 roku powódka B. O., reprezentowana przez niezawodowego pełnomocnika, wytoczyła przeciwko pozwanej A. P. przed Sądem Rejonowym w Łowiczu powództwo o zapłatę kwoty 6.849,50 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 lipca 2015 roku do dnia zapłaty oraz wniosła o zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. Ponadto powódka złożyła wniosek o zwolnienie od kosztów sądowych.

W uzasadnieniu pełnomocnik powódki podniósł, że w okresie od dnia 10 stycznia 2013 roku do dnia 30 kwietnia 2015 roku strony łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł.. Po zdaniu przez pozwaną lokalu okazało się, że jest on zniszczony, nieprzywrócony do stanu sprzed zawarcia umowy. W mieszkaniu została wybita szyba w drzwiach od pokoju, uszkodzono rolety okienne we wszystkich pomieszczeniach, lodówkę i wannę, zniszczono i zabrudzono tapicerkę skórzaną dwóch foteli, porysowano panele podłogowe. Ponadto z mieszkania została wyniesiona kanapa narożna o wartości 400 zł. W dniu 10 maja 2015 roku pozwana została poinformowana o konieczności przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, której to powinności jednak uchybiła. Na dochodzoną pozewem kwotę składa się poniesiony koszt remontu lokalu (6.949,50 zł), powiększony o wartość kanapy i pomniejszony o wysokość wpłaconej przez pozwaną kaucji (500 zł).

(pozew k. 2-3, wniosek k. 7)

W odpowiedzi na pozew pozwana, reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Ponadto zgłosiła zarzut niewłaściwości miejscowej Sądu.

W uzasadnieniu pozwana zakwestionowała żądanie powódki co do zasady, jak i wysokości, podnosząc, iż przy zdaniu lokalu powódka nie zgłaszała zarzutów odnośnie stanu mieszkania, co więcej oświadczyła, że zwróci kaucję za lokal po otrzymaniu rozliczenia za wodę. Pozwana podniosła ponadto, że odmalowała lokal w chwili jego wynajęcia, zaś kanapa narożna została przez nią wyrzucona z uwagi na jej stan, przy czym było to uzgadniane z powódką.

(odpowiedź na pozew k. 30-31v.)

W toku dalszego postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe.

Postanowieniem z dnia 18 lutego 2016 roku Sąd Rejonowy w Łowiczu uznał się niewłaściwym miejscowo i przekazał sprawę do rozpoznania i rozstrzygnięcia tut. Sądowi.

Postanowieniem z dnia 8 czerwca 2017 roku, uwzględniając wniosek powódki, referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi ustanowił dla powódki pełnomocnika z urzędu.

(protokół rozprawy k. 57-57v., k. 179-192, k. 224-227, k. 257-258, k. 266-267v., k. 281-283, odpowiedź na pozew k. 83-87, pismo procesowe powódki k. 115-117v., k. 163-163v., postanowienie k. 123, k. 239, wniosek k. 233)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 8 stycznia 2013 roku powódka B. O. zawarła z pozwaną A. P. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Umowa upoważniała pozwaną do korzystania z tego lokalu w zamian za opłacanie czynszu w wysokości 480 zł miesięcznie oraz opłat eksploatacyjnych. Umowa została zawarta na czas oznaczony, do dnia 10 stycznia 2014 roku, przy czym każdej ze stron przysługiwało prawo jej wypowiedzenia z zachowaniem 30-dniowego terminu. W umowie znalazł się ponadto zapis, iż po zakończeniu najmu najemca zobowiązany jest zwrócić lokal wraz z wyposażeniem w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji.

W protokole z oględzin lokalu, stanowiącym załącznik do umowy, wymieniono jego wyposażenie, strony oświadczyły również, że nie zgłaszają zastrzeżeń, co do jego stanu.

W dniu 10 stycznia 2013 roku pozwana uiszczała na rzecz powódki kaucję w wysokości 500 zł.

Aneksem z dnia 10 stycznia 2014 roku strony przedłużyły czas trwania przedmiotowej umowy do dnia 10 czerwca 2014 roku, a następnie, aneksem z dnia 13 maja 2014 roku – na czas nieoznaczony.

(dowód z przesłuchania pozwanej 00:04:22-00:31:34 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 27 października 2016 roku w zw. z 00:06:45 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 29 marca 2018 roku, dowód z przesłuchania powódki k. 220-221, zeznania świadka E. L. 01:01:29-01:28:28 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 27 października 2016 roku, umowa najmu lokalu mieszkalnego wraz z protokołem k. 34-35v., aneks do umowy najmu k. 36, k. 36v., okoliczności bezsporne)

W dacie objęcia przez pozwaną we władanie lokalu, o którym mowa wyżej, jego stan nie był dobry. Mieszkanie było brudne, zaniedbane, w ścianach znajdowały się dziury po łóżku szpitalnym, panele na podłogach były porysowane, rolety okienne niesprawne. Z uwagi na powyższe pozwana wraz z partnerem podjęli decyzję, iż samodzielnie odświeżą lokal w zamian za obniżenie stawki czynszowej przez cały okres trwania umowy. Powódka wyraziła zgodę na powyższą propozycję. W ramach prac remontowych, mieszkanie zostało w całości pomalowane, naprawiono również powstałe na suficie ubytki oraz załatwiono dziury w ścianach. Do prac remontowych powódka nie zgłosiła żadnych zastrzeżeń, wyraziła zgodę na montaż półek na ścianach, a także, na wyniesienie z mieszkania kanapy narożnej, której zły stan nie pozwalał na jej użytkowanie.

(dowód z przesłuchania pozwanej 00:04:22-00:31:34 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 27 października 2016 roku w zw. z 00:06:45; 00:06:45-00:16:30 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 29 marca 2018 roku, dowód z przesłuchania powódki k. 220-221, zeznania świadka R. K. 00:33:52-00:36:21 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 27 października 2016 roku, zeznania świadka M. C. 00:38:34-00:40:41 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 27 października 2016 roku, zeznania świadka M. W. 00:41:46-00:44:54 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 27 października 2016 roku, zeznania świadka K. K. 00:46:12-00:55:22 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 27 października 2016 roku, zeznania świadka M. K. 00:56:59-00:59:22 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 27 października 2016 roku, zeznania świadka E. L. 01:01:29-01:28:28 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 27 października 2016 roku, zeznania świadka B. P. 00:06:27-00:12:27 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 2 marca 2017 roku, zeznania świadka D. P. 00:13:56-00:16:18 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 2 marca 2017 roku, zeznania świadka M. O. 00:03:05-00:17:08 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 11 grudnia 2017 roku, wydruk z dokumentacji fotograficznej k. 169-178)

W czasie trwania umowy najmu powódka nie wносиła uwag odnośnie stanu lokalu pomimo, iż wielokrotnie była tam po odbiór czynszu. W marcu 2015 roku B. O. poinformowała najemcę, iż nosi się z zamiarem sprzedaży mieszkania, wobec czego strony ustaliły, że umowa najmu zakończy się z dniem 30 kwietnia 2015 roku.

(dowód z przesłuchania pozwanej 00:04:22-00:31:34 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 27 października 2016 roku w zw. z 00:06:45; 00:06:45-00:16:30 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 29 marca 2018 roku, zeznania świadka E. L. 01:01:29-01:28:28 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 27 października 2016 roku)

Przedmiotowy lokal pozwana zdała się w dniu 30 kwietnia 2015 roku. W sporządzonym tego dnia protokole zdawczo-odbiorczym nie odnotowano żadnych zastrzeżeń w zakresie stanu lokalu, zamieszczono w nim wyłącznie zapis, iż kaucja zostanie zwrócona w ciągu 30 dni, pomniejszona o kwotę rozliczenia za wodę. Protokół został podpisany w przedmiotowym mieszkaniu, po jego obejrzeniu przez wynajmującą.

(dowód z przesłuchania pozwanej 00:04:22-00:31:34 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 27 października 2016 roku w zw. z 00:06:45; 00:06:45-00:16:30 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 29 marca 2018 roku, dowód z przesłuchania powódki k. 220-221, zeznania świadka E. L. 01:01:29-01:28:28 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 27 października 2016 roku, protokół zdawczo-odbiorczy lokalu k. 37)

Na początku maja 2015 roku obecny mąż powódki M. O. skontaktował się z pozwaną i zażądał przeprowadzenia remontu lokalu, który w jego ocenie był zdewastowany. A. P. odmówiła przeprowadzenia jakichkolwiek prac podnosząc, iż lokal w chwili zawierania umowy był w złym stanie, a został zwrócony w stanie lepszym w stosunku do pierwotnego.

(dowód z przesłuchania pozwanej 00:04:22-00:31:34 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 27 października 2016 roku w zw. z 00:06:45; 00:06:45-00:16:30 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 29 marca 2018 roku, zeznania świadka E. L. 01:01:29-01:28:28 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 27 października 2016 roku)

W dniu 23 maja 2015 roku M. O. wystawił na pozwaną fakturę VAT nr (...), opiewającą na kwotę 6.949,50 zł tytułem: wymiany szyby w drzwiach pokojowych (184,50 zł), wymiany rolet w oknach pokojowych i kuchni (1.230 zł), naprawy i czyszczenia lodówki (738 zł), wymiany wanny wraz z podłączeniami (861 zł), czyszczenia i prania tapicerki skórzanej dwóch foteli (615 zł), remontu kapitalnego mieszkania – gładzie + malowanie (2.460 zł) oraz wymiany paneli w małym pokoju (861 zł).

(faktura VAT k. 120, okoliczności bezsporne)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił bądź jako bezsporny, bądź na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, których prawdziwości ani rzetelności ich sporządzenia nie kwestionowała żadna ze stron. Za podstawę ustaleń faktycznych Sąd przyjął ponadto dowód z przesłuchania stron oraz zeznania świadków.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo, jako bezzasadne, podlega oddaleniu w całości.

W przedmiotowej sprawie znajdują zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, w szczególności dotyczące umowy najmu (art. 659 – 692 k.c.), jak również postanowienia zawartej przez strony umowy najmu.

Zgodnie z treścią przepisu art. 659 § 1 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Jeżeli inaczej nie postanowiono, a umowa została zawarta na czas nieoznaczony albo gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc, czynsz winien być płatny z góry do 10-go dnia miesiąca (art. 669 § 2 k.c.).

Bezspornym jest w niniejszej sprawie, że zgodnie z treścią umowy najmu z dnia 8 stycznia 2013 roku powódka wydała pozwanej lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ulicy (...), tym samym po stronie pozwanej powstał obowiązek uiszczania czynszu oraz opłat dodatkowych w umówionej wysokości i terminie. Wątpliwości nie budziło również, że dwukrotnie aneksami do umowy zmieniono czas jej obowiązywania, a stosunek najmu zakończył się z dniem 30 kwietnia 2015 roku, kiedy to pozwana zdała lokal i został sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy. Opierając się na relacji pozwanej oraz świadków R. K., M. W., K. K., M. K., B. P., D. P. i E. L., Sąd przyjął również, iż w dacie obejmowania przez pozwaną przedmiotowego lokalu we władanie, znajdował się on w złym stanie. Wymienione wyżej osoby zgodnie przyznały, że mieszkanie było zaniedbane, ściany były brudne i obite, znajdowały się w nich dziury, K. K. i B. P. wspomniały również o brzydkim zapachu, zaś E. L., B. P. i pozwana także o porysowanych panelach, niesprawnych roletach i pękniętej szybie w drzwiach. Na zły stan mieszkania wskazuje również złożona przez pozwaną dokumentacja fotograficzna. Na wydrukach z k. 169 oraz z k. 173-178 wyraźnie widać zarysowania i ubytki na ścianach, odbarwienia w powłoce malarskiej, czy też uszkodzenia paneli podłogowych. Jednocześnie na wydrukach z k. 170-172 dokumentujących stan mieszkania po przeprowadzonym przez pozwaną remoncie (okoliczność bezsporna), ściany mają jednolity kolor, brak na nich plam, dziur, pęknięć, czy też zarysowań. Nie budzi przy tym wątpliwości Sądu, iż kolor ściany pomieszczenia na zdjęciu z k. 178 obrazującym uszkodzenia paneli, nie odpowiada kolorowi ścian po remoncie dokonany przez pozwaną, co prowadzi do jednoznacznego wniosku, że wydruk z k. 178 obrazuje stan mieszkania na datę wprowadzenia się pozwanej, ergo zgłaszane przez pozwaną uszkodzenie podłogi nie mogło powstać w czasie trwania przedmiotowego stosunku najmu. Wskazać wreszcie należy, że w toku składania zeznań M. O. wprost przyznał, że przekazywany pozwanej lokal wymagał odświeżenia, dodając, że z uwagi na jego stan pozwanej został udzielony znaczny upust w czynszu w wysokości 1/3 stawki, który miał obowiązywać przez cały czas trwania umowy. W konsekwencji Sąd przyjął, że relacja powołanych przez pozwaną świadków, jak i wyjaśnienia samej pozwanej, na okoliczność stanu lokalu w dacie zawierania umowy najmu, odpowiadają prawdzie. Osoby te zeznały w sposób logiczny i spójny, dokładnie przedstawiając zapamiętane przez siebie fakty, unikając zastępowania luk w pamięci supozycjami. Świadkowie wprost wskazywali, na co zwrócili uwagę dokonując obserwacji przedmiotowego lokalu, a co uwadze ich umknęło. Powyższe daje asumpt do wniosku, iż zapis w protokole z dnia 8 stycznia 2013 roku, że strony nie zgłaszają zastrzeżeń, co do stanu lokalu, nie oznacza, że lokal ten znajdował się w dobrym stanie, a wyłącznie, że pozwana i jej partner zaakceptowali stan lokalu w chwili zawierania umowy.

Sąd uznał również, że wyprowadzając się z lokalu pozwana zostawiła go w stanie lepszym, aniżeli stan pierwotny. Za powyższym przemawiają nie tylko depozycje wskazanych świadków, ale również przywoływane już wydruki z dokumentacji zdjęciowej. Wprawdzie w mieszkaniu tym brak było już kanapy narożnej, to jednak, jak konsekwentnie twierdziła pozwana i świadek E. L., uzyskali oni od wynajmującego ustne zezwolenie na wyniesienie kanapy, która nie nadawała się do użytku. Wyraźnego podkreślenia wymaga w tym miejscu, że powódka, choć początkowo kontestowała, aby zgody takiej udzielała, to podczas składania zeznań przyznała, że nie pamięta dokładnie tej kwestii, dodając, iż mogło być tak, że zgody jednak udzieliła. Dysonans w relacji powódki jest również widoczny w tej części jej twierdzeń, które dotyczą okoliczności sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego. W pismach procesowych składanych do akt B. O. kwestionowała bowiem, aby dokument ten podpisywała w lokalu, by ostatecznie przyznać, że jednak taka sytuacja miała miejsce. I choć powódka zaprzeczyła, aby dokonywała wówczas oględzin lokalu, to jednak w ocenie Sądu, uwzględniając charakter omawianego protokołu, który w istocie stanowi dla stron stosunku najmu

jedyny dowód tego, w jakim stanie lokal jest zdawany przez najemcę, wyjaśnieniom tym nie sposób przypisać walor wiarygodności, zwłaszcza w kontekście relacji pozwanej, podnoszącej, iż powódka wraz z synem obejrzała całe mieszkanie. W ocenie Sądu za prawdziwością relacji pozwanej przemawia dodatkowo okoliczność, że żądanie dokonania remontu zostało sformułowane dopiero kilka dni po tym jak pozwana lokal opuściła. Jeśliby przyjąć za podstawę ustaleń faktycznych wersję forsowaną przez powódkę, a mianowicie, że zniszczenia spostrzegła po wyjściu pozwanej z lokalu, w świetle zasad doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania należałoby uznać, iż jeszcze tego samego dnia zgłosiłaby ona swoje zastrzeżenia najemcy. Zwlekanie z tym faktem przez kilka dni zdaniem Sądu nie znajdowało żadnego racjonalnego uzasadnienia, co deprecjonuje wyjaśnienia powódki w analizowanym zakresie. Wskazać wreszcie należy, że strona powodowa nie zaoferowała żadnego przekonującego dowodu, który pozwalałby na porównanie stanu mieszkania w chwili wprowadzenia się do niego przez pozwaną, ze stanem z dnia wyprowadzki. Z kolei pozwana złożyła dokumentację fotograficzną i protokół zdawczo-odbiorczy, a także zgłosiła świadków, którzy potwierdzili przedstawianą przez nią wersję zdarzenia. Za oczywiste należy przy tym uznać, iż sama faktura za remont lokalu wystawiona na pozwaną w dniu 23 maja 2015 roku nie może stanowić dowodu na istnienie w lokalu zniszczeń. Uwadze Sądu nie umknęło ponadto, że po zakończeniu przedmiotowej umowy, powódka niezwłocznie wystawiła mieszkanie na najem. Gdyby faktycznie lokal był tak zniszczony, jak sugerowała powódka, właściwym wydaje się wniosek, że lokal ten winien być wcześniej wyremontowany.

Przechodząc do dalszej części rozważań Sąd uznał, że powódka nie wykazała również wartości rzekomych wad. Dowodem na powyższe nie może być w szczególności faktura z dnia 23 maja 2015 roku, już choćby z tej przyczyny, iż jest ona bardzo ogólnikowa. Przykładowo w dokumencie tym wskazano, że koszt remontu kapitałnego mieszkania, na który miało się złożyć położenie gładzi i malowanie, wyniósł 2.460 zł. Nie wiadomo jednak i nie zostało to wyjaśnione w sprawie, co w istocie składa się na tę kwotę. Zagadką jest, jaka była powierzchnia lokalu poddana remontowi, przy użyciu jakich akcesoriów malarskich został on przeprowadzony, ile zużyto gładzi, czy też farby, jaki był ich koszt. Zwrócić należy w tym miejscu uwagę na zeznania M. O., którego pracownicy mieli wykonywać remont, iż nie posiada on faktur za materiały budowlane, ponieważ były one kupowane w ilościach większych, na potrzeby prowadzonej działalności. Samo to stwierdzenie budzi wątpliwości co do tego, jakie materiały budowlane zostały objęte fakturą, czy wyłącznie te, które posłużyły do przeprowadzanie remontu, czy może także inne. Faktura nie daje także odpowiedzi na pytanie, jakie rolety zostały zakupione do mieszkania, co było naprawiane w łódówce i jaką część kwoty 738 zł stanowi koszt naprawy, a jaką koszt czyszczenia, nie wiadomo ponadto, jaka wanna została zakupiona. Zaznaczenia wymaga, że nawet jeśli przyjąć, że pozwana pozostawiła lokal w stanie gorszym, aniżeli pierwotnym i poczyniła szkody nie wynikające z jego normalnej eksploatacji, powódka byłaby uprawniona wyłącznie do dochodzenia od pozwanej kosztów przywrócenia lokalu do stanu sprzed szkody. Ulepszenie lokalu, kupienie przykładowo droższych rolet, wanny, położenie na podłodze paneli lepszej jakości, nie dawałoby powódce podstaw do dochodzenia kosztów tego ulepszenia od najemcy. Powtórzenia wymaga, że B. O. nie przedstawiła żadnego dowodu, który pozwalałby ustalić, jaki był stan lokalu w dniu zawarcia umowy, a jaki w dacie jej rozwiązania, jakie elementy i o jakiej wartości zostały wymienione, a jakie zamontowane. Godzi się przypomnieć, że w myśl treści przepisu art. 6 k.c., ciężar udowodnienia twierdzenia faktycznego spoczywa na tej stronie, która z tego twierdzenia wywodzi skutki prawne. Reguła ta znajduje również swój procesowy odpowiednik w treści art. 232 k.p.c., w świetle którego to strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Oznacza to, że obecnie Sąd nie jest odpowiedzialny za wynik postępowania dowodowego, a ryzyko nieudowodnienia podstawy faktycznej żądania ponosi powód. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że powód, jako strona inicjująca proces, jest obowiązany do udowodnienia wszystkich twierdzeń pozwu, w oparciu o które sformułował swe roszczenie. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, zadaniem sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (por. wyrok SN z dnia 17 grudnia 1996 roku, I CKU 45/96, OSNC 1997/ 6-7/76). Podkreślić jednak należy, że dowodzenie własnych twierdzeń nie jest obowiązkiem strony ani materialnoprawnym, ani procesowym, a tylko spoczywającym na niej ciężarem procesowym i w konsekwencji sąd nie może nakazać, czy zobowiązać do przeprowadzenia dowodu i tylko od woli strony zależy, jakie dowody sąd będzie prowadził. Jeżeli strona uważa, że do udowodnienia jej twierdzeń wystarczy określony dowód i dlatego nie przytacza innych

dowodów, to jej błąd nie jest usprawiedliwiony, sama ponosi winę niezgłoszenia dalszych dowodów i nie może zarzucać nieuzasadnionego uniemożliwienia wykazania jej praw. W ocenie Sądu powinności, o której mowa wyżej, powódka nie zdołała sprostać. Powódka zaoferowała wyjątkowo skąpy materiał dowodowy, który w istocie ograniczał się do jej twierdzeń, cechujących się, o czym była już mowa, niespójnością, zeznań świadka M. O., który jednak, jak sam przyznał, nie widział lokalu po rozwiązaniu umowy, oraz faktury VAT, która jednak nie stanowi żadnego dowodu nie tylko na wartość szkód w lokalu powódki, ale przede wszystkim na to, że szkody te faktycznie istniały i były wynikiem działania pozwanej. Wreszcie, w sprawie nie był ostatecznie wnioskowany dowód z opinii biegłego na okoliczność wartości szkód w przedmiotowym lokalu.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd oddalił powództwo w całości.

O kosztach procesu w stosunku do powódki Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. W niniejszej sprawie powódka przegrał spór w całości, a zatem w myśl ogólnej zasady wyrażonej w art. 98 k.p.c. winna on zwrócić pozwanej poniesione przezeń koszty procesu. Zgodnie jednak z treścią powołanego art. 102 k.p.c., w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Przytoczony przepis stanowi wyjątek od podstawowej zasady orzekania o kosztach procesu, unormowanej w art. 98 § 1 k.p.c., a zarazem wyklucza dokonywanie wykładni rozszerzającej. Sposób skorzystania z art. 102 k.p.c. jest przy tym suwerennym uprawnieniem sądu orzekającego i od oceny tegoż sądu należy przesądzenie, że taki szczególnie uzasadniony wypadek nastąpił w rozpoznawanej sprawie oraz usprawiedliwia odstąpienie od obowiązku ponoszenia kosztów procesu. W tym miejscu należy zaznaczyć, że przy ocenie przesłanek z art. 102 k.p.c. Sąd winien wziąć pod uwagę przede wszystkim fakty związane z samym przebiegiem procesu, w szczególności podstawę oddalenia żądania, szczególną zawilóść sprawy, bądź przekonanie powoda o słuszności żądania trudne do zweryfikowania a limine (por. wyrok SA w Katowicach z dnia 18.07.2013 r., I ACa 447/13, LEX nr 1349918; postanowienie SN z dnia 7.12.2011 r., II CZ 105/11, LEX nr 1102858; wyrok SA w Łodzi z dnia 27.11.2013 r., I ACa 725/13, LEX nr 1409197). W ocenie Sądu okoliczności przedmiotowej sprawy, jak również sytuacja życiowa i majątkowa B. O., uzasadniają odstąpienie od obciążenia powódki kosztami procesu należnymi stronie przeciwnej.

Ponadto Sąd przyznał i polecił wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi na rzecz adw. M. A. kwotę 1.476 zł tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu.