

Sygn. akt II Ca 424/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Jelenia Góra, dnia 11 lipca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze Wydział II Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

PrzewodniczącySSO Wojciech Damaszkowski/spr/

SędziowieSSO Beata Kostaś, SSO Maria Lechowska

ProtokolantSylwia Bańbor - Mężyk

po rozpoznaniu w dniu 11 lipca 2013 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z powództwa I. K.

przeciwko E. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Zgorzelcu

z dnia 7 grudnia 2012 r., sygn. akt I C 95/11

I. zmienia zaskarżony wyrok w pkt I w ten sposób, że zasądzoną w nim kwotę obniża do 14.271,71 zł (słownie: czternaście tysięcy dwieście siedemdziesiąt jeden złotych 71/100);

II. dalej idącą apelację oddala;

III. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 228 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Sygn. akt II Ca 424/13

UZASADNIENIE

Powód I. K. domagał się zasądzenia od pozwanej E. K. kwoty 36728,75 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 2 kwietnia 2010 roku z tytułu poniesionych kosztów na remont i modernizację lokalu użytkowego położonego w Z. przy ul. (...), kwoty 5881,75 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 2 kwietnia 2010 roku z tytułu odszkodowania za przejęcie przez pozwaną stołu bilardowego, krzeseł barowych, foteli barowych, kasy fiskalnej i regału telewizyjnego, kwoty 15616,72 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 2 listopada 2010 r. tytułem odszkodowania oraz zasądzenia od pozwanej na jego rzecz zwrotu kosztów procesu.

Pozwana E. K. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz od powoda zwrotu kosztów procesu. Podniosła również zarzut potrącenia przysługującej jej od powoda kwoty 19180,19 zł, na którą składały się należności z tytułu czynszu najmu w wysokości po 3000 zł miesięcznie za miesiące wrzesień, październik, listopad 2009 roku oraz styczeń, luty i marzec 2010 r. w łącznej kwocie 18000 zł, a także podatek od nieruchomości za okres od września 2009 r. do marca 2010 r. w kwocie 852,12 zł, należności za prąd za okres od stycznia do marca 2010 roku w kwocie 328,06 zł, które to należności są wymagalne i nieprzedawnione.

Sąd Rejonowy w Zgorzelcu zaskarżonym wyrokiem z dnia 7 grudnia 2012 roku powództwo to uwzględnił częściowo i zasądził E. K. na rzecz powoda I. K. kwotę 27053,82 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 31 października 2010 roku do dnia zapłaty, dalej idące powództwo oddalił, koszty procesu wzajemnie zniósł i nakazał pozwanej aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Zgorzelcu kwotę 493,20 zł tytułem brakującej części kosztów za opinię biegłego tymczasowo wydatkowanych przez Skarb Państwa.

Powyższe rozstrzygnięcie poprzedzone zostało następującymi ustaleniami faktycznymi.

Na podstawie ustnej umowy I. K. wynajął od marca 2009 roku od E. K. lokal użytkowy stanowiący jej własność położony w Z. przy ul. (...) z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej w postaci klubu bilardowego oraz baru. Miesięczny czynsz ustalono w kwocie po 2500 zł płatny gotówką. Po objęciu lokalu w najem I. K. w marcu 2009 roku rozpoczął za zgodą i wiedzą pozwanej remont wynajętego lokalu w celu przystosowania go do wymogów sanepidu związanych z prowadzeniem lokalu gastronomicznego. Upřednio lokal ten stanowił jedno duże pomieszczenie bez wewnętrznych ścian działowych i był w nim prowadzony sklep z częściami samochodowymi. W lokalu nie było toalety.

Z kolei w dniu 1 września 2009 roku E. K. zawarła z I. K. pisemną umowę najmu na ten lokal użytkowy. Powód zobowiązał się płacić jej czynsz najmu w wysokości 3000 zł brutto miesięcznie, płatny z góry w terminie do 7-ego każdego miesiąca do rąk pozwanej, a także do zapłaty dodatkowych świadczeń w postaci części podatku od nieruchomości zgodnie z zajmowaną powierzchnią oraz kosztów zużycia energii elektrycznej i wody na podstawie odczytów z podliczników oraz kosztów ogrzewania zajmowanej powierzchni, które to koszty centralnego ogrzewania miały być liczone wg metrów zajmowanej powierzchni. Najemca miał prawo do korzystania z pomieszczenia socjalnego oraz toalety dla personelu w części wspólnej z wynajmującym. Umowa została zawarta na czas nieokreślony z zastrzeżeniem możliwości rozwiązania przez każdą ze stron umowy za trzymiesięcznym pisemnym wypowiedzeniem, oraz z prawem wynajmującego do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w razie zalegania przez najemcę z zapłatą należności za najem za jeden pełen miesiąc lub dopuszczenia się naruszenia innych istotnych postanowień umowy. W pkt 6 umowy uzgodniono, iż najemca w chwili wygaśnięcia umowy zobowiązany jest zwrócić część lokalu użytkowego wraz z urządzeniami w stanie niepogorszonym, z zastrzeżeniem, że wszelkie remonty i modernizacje dokonane w trakcie umowy najmu nie mogą być usunięte bez uzgodnienia z wynajmującym.

Remont lokalu prowadzony przez I. K. trwał do grudnia 2009 roku i klub bilardowy z barem został otwarty w dniu 25 grudnia 2009 r. Powód wykonał w lokalu malowanie, instalację wodną i kanalizacyjną, nową instalację elektryczną podtylnkową i oświetlenie lokalu, wentylację, podłogi wyłożył kafelkami i położył na niej wykładzinę, zainstalował w lokalu system alarmowy. Po postawieniu ścianek działowych wyodrębnił 3 pomieszczenia w postaci sali konsumpcyjnej z zapleczem, baru z ladą i toaletę. Wszystkie te nakłady miały charakter nakładów koniecznych a nakłady w postaci wykonania węzła sanitarnego, pomieszczenia magazynowego, położenia na ścianach regipsów i inne prace remontowe miały charakter ulepszający. Wartość poczynionych przez I. K. w nakładów w okresie od 1 marca 2009 r do grudnia 2009 r. według poziomu cen materiałów i kosztów robocizny w stawce 14,99 zł za roboczogodzinę z IV kwartału 2009 r. ustalonych na podstawie (...) wynosiła 30053,82 zł, w tym robocizna netto 7104,20 zł, materiał netto 11250,04 zł i sprzęt netto 362,52 zł.

Ustalił sąd, że na wyposażenie przedmiotowego lokalu dla celów prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej w postaci klubu bilardowego I. K. kupił stół bilardowy za 1799 zł, 5 krzeseł barowych za 935 zł, 9 foteli barowych za 1763,12 zł, kasę fiskalną M.(...)za 697 zł, regał na telewizor za 223,57 zł, komplet filiżanek ze spodkami za 314,06 zł. Przedmioty te: stół bilardowy, krzesła barowe, fotele barowe, kasa fiskalna, regał na telewizor i komplet filiżanek zostały zabrane przez I. K. z lokalu pozwanej w dniu 2 kwietnia 2010 roku przy czynności jego wydania.

I. K. od początku trwania umowy najmu miał kłopoty z terminowym regulowaniem należności z tytułu czynszu najmu i innych opłat za korzystanie z lokalu. Na zapłatę bieżących należności czynszowych jesienią 2009 roku pożyczyl od B. C. kwotę 2500 zł, którą przekazał pozwanej. Pismem z 3 lutego 2010 roku E. K. wezwała powoda do uregulowania zadłużenia w wysokości 9000 zł za czynsz najmu za miesiące wrzesień, październik i listopad 2009 r. Z uwagi na

wieloletnią znajomość, współpracę stron w prowadzeniu działalności gospodarczej, pozwana na prośbę I. K. zgadzała się na przesuwanie terminów zapłaty lub ich płatność w ratach. Powód płacił należności czynszowe i inne opłaty za lokal do rąk pozwanej, która nie wydawała mu pokwitowania. Przyjął sąd, że I. K. jak miał pieniądze od razu regulował należności wobec E. K.. Zdarzało się, że zostawiał pieniądze zatrudnionej przez pozwaną pracownicy zakładu fryzjerskiego E. S. (1), która także nie wystawiała pokwitowań. Po dokonaniu przez powoda zapłaty czynszu pozwana wystawiała powodowi w okresie od września 2009 r. do marca 2010 r. faktury. Na części faktur, tj. nr (...) znajdowała się adnotacja o dokonaniu zapłaty przez powoda. Ze środków uzyskanych z zaliczki od M. O. powód, po odcięciu prądu przez pozwaną z powodu zaległości w opłatach w marcu 2010 r., spłacił jej zadłużenie obejmujące jeden miesiąc zaległego czynszu i opłaty za media w łącznej kwocie 5000 zł. Po wpłaceniu tej kwoty do uregulowania przez powoda pozostała jedynie kwota 3000 zł tytułem bieżącego czynszu najmu za marzec 2010 r. Pismem z dnia 5 lutego 2010 r. I. K. wezwał pozwaną do wystawienia mu pokwitowań za dokonane płatności czynszu za lokal, wezwanie zostało doręczone pozwanej w dniu 11.02.2010 r., jednakże żądane pokwitowania nie zostały przez nią wystawione. W związku z powyższym Sąd Rejonowy jako okoliczność bezsporną ustalił, że I. K. posiada wymagalne zadłużenie wobec E. K. z tytułu czynszu najmu za miesiąc marzec 2010 r. w kwocie 3000 zł.

Pismem z dnia 28 lutego 2010 r. E. K. na podstawie pkt 5 umowy rozwiązała z powodem bez okresu wypowiedzenia umowę najmu z dnia 1 września 2009 r. z uwagi na niewywiązywanie się przez I. K. z obowiązku płatności w terminie do 7-go każdego miesiąca czynszu najmu i innych kosztów za utrzymanie lokalu. Jednocześnie na podstawie punktu 6 umowy najmu pozwana oświadczyła, iż nie wyraża zgody na usunięcie lub demontaż wszelkich wykonanych przez powoda w ramach remontu lub modernizacji elementów zgodnie ze sporządzoną w dniu 27 lutego 2010 r. dokumentacją fotograficzną. Ponadto wyznaczyła powodowi termin opuszczenia lokalu na 2 kwietnia 2010 r.

W dniu 6 września 2012 r. E. K. wystąpiła przeciwko I. K. z zawezwaniem do próby ugodowej o zapłatę kwoty 19139,59 zł tytułem należności czynszowych za wrzesień, październik, listopad 2009 r. oraz styczeń, luty i marzec 2010 r. i opłat za korzystanie z jej lokalu w postaci podatku od nieruchomości za okres od września 2009 r. do marca 2010 r., prądu i wody za okres od września do grudnia 2009 r., prądu za okres od stycznia do marca 2010 r. i za ogrzewanie od grudnia 2009 r. do marca 2010 r. Do zawarcia ugody w postępowaniu pojednawczym przed Sądem Rejonowym w Zgorzelcu w sprawie sygn. akt Co 1668/12 pomiędzy stronami nie doszło.

I. K. pismem z 22 października 2010 roku wezwał E. K. do zapłaty kwoty 36728,75 zł tytułem zwrotu kosztów poczynionych przez niego nakładów, kwoty 5881,75 zł tytułem równowartości zakupionych przez niego na potrzeby klubu bilardowego rzeczy stanowiących jego wyposażenie, a które są dla niego nieprzydatne jako naprawienia szkody będącej efektem rozwiązania przez pozwaną umowy najmu w terminie 3 dni od daty otrzymania pisma oraz kwoty 616,72 zł tytułem naprawienia szkody za zmarnowane na skutek odłączenia przez pozwaną prądu w marcu 2010 r. 50 litrów piwa (...), 30 litrów piwa (...) i soków w terminie 3 dni od daty doręczenia pisma, a także kwoty 15000 zł tytułem zwrotu utraconych korzyści, jakie uzyskałby w marcu i kwietniu 2010 r., gdyby pozwana nie odcięła mu dostępu do prądu i lokal mógł normalnie funkcjonować przy przyjęciu średniego dziennego utargu w kwocie 500 zł brutto, netto 250 zł. Powyższe wezwanie zostało doręczone pozwanej w dniu 27 października 2010 r. Pismem z dnia 29 października 2010 r. E. K. oświadczyła, iż I. K. może usunąć i zdemontować poczynionego przez niego nakłady.

W dniu 2 lutego 2011 r. E. K. zawarła z R. M. umowę najmu powierzchni handlowo- usługowej w budynku przy ul. (...) w Z., a będącej uprzednio przedmiotem umowy łączącej strony, na cele działalności gospodarczej, która to umowa została zawarta na czas nieokreślony. Kolejny najemca przeprowadzał w tym lokalu remont. Aktualnie lokal użytkowy będący przedmiotem umowy stron nie nadaje się do użytkowania i wymaga remontu.

W tych okolicznościach Sąd Rejonowy ocenił powództwo za częściowo uzasadnione.

Odnosząc się do żądania zwrotu nakładów wskazał sąd z powołaniem się na przepis art. 676 k.c. że jeżeli najemca ulepszył najętą rzecz, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Natomiast nakłady konieczne obciążają wynajmującego, a nie najemcę. Jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga

napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego (art. 663 kc). Najemcę zaś na podstawie art. 662 § 2 k.c. obciążają jedynie drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy.

W ocenie Sądu Rejonowego poczynione przez I. K. w lokalu użytkowym pozwanej w czasie trwania umowy najmu nakłady w postaci: ogólnego remontu, malowania, wykonania w lokalu instalacji wodnej i kanalizacyjnej, nowej instalacji elektrycznej podtynkowej i oświetlenia lokalu, wentylacji, wyłożenia podłogi kafelkami i położenia na niej wykładziny, zainstalowania w lokalu systemu alarmowego, a także wyodrębnienie z pomieszczenia lokalu po postawieniu ścianek działowych 3 pomieszczeń przekraczały zakres nakładów koniecznych i są to nakłady użyteczne. W tym zakresie nakłady takie nie obciążają najemcy.

Dokonując analizy treści pkt 6 umowy z 1 września 2009 r. łączącej strony sąd stwierdził, iż strony dokonały modyfikacji zasad rozliczania nakładów po zakończeniu najmu, objętych normą art. 676 kc, gdyż umowa najmu w przeciwieństwie do dyspozycji tego przepisu nie ograniczała kwestii rozliczenia nakładów, a w szczególności prawa wynajmującego do ich zatrzymania, li tylko do poczynionych przez najemcę ulepszeń lokalu, lecz stanowiła że „Wszelkie remonty lub modernizacje dokonane w trakcie umowy najmu lokalu nie mogą być usunięte bez uzgodnienia z wynajmującym”. Powyższe oznaczało, że rozliczeniu podlegały nie tylko ulepszenia, o których mowa w art. 676 kc, ale wszelkie nakłady, także te o charakterze koniecznym dokonane przez najemcę w czasie trwania umowy najmu.

Wysokość poniesionych przez I. K. i zatrzymanych przez pozwaną nakładów na lokal w czasie trwania umowy najmu Sąd dokonał w oparciu o opinię biegłego B. M. w skorygowanym przez biegłego wariancie, według cen z IV kwartału 2009 roku obowiązujących w chwili zwrotu lokalu przez powoda pozwanej w wysokości wartości kosztorysowej zawartej w stanowiącym załącznik do opinii kosztorysie w kwocie 30053,82 zł a ustalenia biegłego zawarte w skorygowanym kosztorysie i opinii nie były kwestionowane. Według oceny Sądu wyprowadzone przez biegłego wnioski były logiczne i uzasadnione.

Natomiast za nieuzasadnione uznał sąd pozostałe roszczenia powoda o charakterze odszkodowawczym wywodzone nienależytego wywiązania się przez pozwaną z warunków umowy, tj. z jej rozwiązania bez zachowania okresu wypowiedzenia, jak też uniemożliwienia prowadzenia działalności wobec odcięcia w marcu 2010 roku dostawy prądu. W szczególności żądanie zapłaty kwoty 5881,75 zł za było bezzasadne skoro meble, zastawa i kasa fiskalna pozostają w posiadaniu I. K.. Za nieudowodnione Sąd uznał żądanie zapłaty kwoty 616,72 zł tytułem odszkodowania za piwo i soki, które miały według twierdzeń powoda ulec zepsuciu w marcu 2010 r. na skutek odłączenia prądu, gdyż powód pomimo ciężącego na nim w tym zakresie ciężaru dowodzenia nie wykazał, aby w istocie takie napoje w wskazywanej przez niego ilości i o podanej przezeń wartości uległy zepsuciu. Za niezasadne Sąd uznał także żądanie zapłaty 15000 zł jako odszkodowania za utracone korzyści. W tym zakresie Sąd doszedł do przekonania, iż powód zaistnienia szkody w postaci utraconych korzyści nie wykazał. Z kolei również za bezzasadny ocenił sąd podnoszony przez E. K. zarzut przedawnienia zgłoszony w odpowiedzi na pozew, albowiem do przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów ma zastosowanie art.677 kc, zgodnie z którym roszczenia najemcy z art.676 kc przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Zatem mając na uwadze, iż powód wydał pozwaną lokal będący przedmiotem najmu w dniu 2 kwietnia 2010 r., zaś niniejsze powództwo zostało wniesione w dniu 4 marca 2011 r. z całą pewnością nie uległy one przedawnieniu.

Nie uwzględnił Sąd Rejonowy zarzutu potrącenia nieuiszczonych opłat czynszu najmu i innych opłat za korzystanie z lokalu w wysokości 19180,19 zł. I. K. przyznał istnienie wierzytelności pozwanej z tytułu czynszu najmu za marzec 2010 roku w kwocie 3000 zł, a które to przyznanie w kontekście zebranego w sprawie materiału dowodowego według Sądu nie budziło wątpliwości, zatem Sąd uznał zarzut potrącenia za zasadny, dokonując potrącenia wierzytelności powoda w wysokości 30.053,82 zł z wierzytelnością pozwanej w kwocie 3.000 zł. E. K. nie wykazała jednak pomimo ciężącego na niej w tym zakresie obowiązku dowodzenia, iż w istocie przysługuje jej względem powoda wierzytelność przewyższająca wskazaną powyżej kwotę 3000 zł. Natomiast wyniki postępowania dowodowego, a zwłaszcza zeznania samej pozwanej E. K. w ocenie Sądu wykluczają przyjęcie, aby w istocie wierzytelność wobec powoda w twierdzonej

przez nią wysokości faktycznie istniała. Również zeznania świadków E. S. (1), B. C., K. P. (1), K. C. i A. K. potwierdzają, że czynsz był płacony.

Sąd w tym zakresie dał im w pełni wiarę. Nie bez znaczenia jest zdaniem Sądu także okoliczność, iż na części faktur przedstawionych przez pozwaną znajdowała się adnotacja o dokonaniu zapłaty przez powoda, tj. nr (...) o zapłacie kwoty 3000 zł za czynsz najmu za styczeń 2010 r. nr (...) za luty 2010 czynsz w kwocie 3000 zł i podatek od nieruchomości za okres od września 2009 r. do 28.02.2010 r. w kwocie 730 zł., a które to dokumenty w ocenie Sądu potwierdzają relację świadka A. K., iż co do zasady w stosunkach pomiędzy stronami wystawienie faktury przez E. K. następowało po dokonaniu zapłaty przez powoda, na co wskazują między innymi daty wystawiania faktur odmienne niż wynikający z umowy najmu termin płatności czynszu do dnia 7-go każdego miesiąca, często dopisywane ręcznie na fakturze tj. 15.09.2009 r., 10.10.2009 r., 10.11.2009 r., 15.01.2010 r. i 26.02.2010 r., jedynie faktura obejmująca bezsporną opłatę czynszową za marzec 2010 r. została wystawiona przed wynikającym z umowy terminem płatności tj. 2.03.2010 r. i tylko ta faktura określa zgodny z umową termin jej płatności. Należy także zauważyć na rozbieżne w odstępie wszak zaledwie jednego dnia stanowisko pozwanej co do wysokości jej wierzytelności, gdyż ze złożonego w dniu 6 września 2012 r. zawezwania do próby ugodowej (akta CO 1668/12) wynika, że zadłużenie I. K. miało wynosić 19139,59 zł przy powołaniu się na te same dowody, a w piśmie procesowym z dnia 7.09.2012 r. (k 271-272) twierdzi, że zadłużenie to wynosi 19180,19 zł przy powołaniu się na te same faktury, przywołane przy tym przez nią uzasadnienie różnicy pomiędzy tymi kwotami mające dotyczyć zadłużenia powoda z tytułu podatku od nieruchomości jest mało przekonujące.

W świetle powyższych okoliczności, przy uwzględnieniu nadto faktu, iż pozwana pomimo wezwania jej do wydania powodowi pokwitowań, co uczynił on pismem z 5.02.2010 r. (k 19) nie wydała mu tych pokwitowań, co pozwalało powodowi na skorzystanie z uprawnień z art. 463 kc wobec zwłoki wierzyciela, nie sposób jest zatem przyjąć, aby faktycznie pozwanej przysługiwała względem I. K. wierzytelność w kwocie przewyższającej przyznane przez powoda 3000 zł, co zdaniem Sądu nie pozwalało zgodnie z art. 6 kc na uznanie tego zarzutu pozwanej za zasadny.

Wobec powyższego Sąd uwzględnił powództwo, co do kwoty 27053,82 zł (30053,82 zł- 3000 zł), oddalając je w pozostałym zakresie jako bezzasadne. O odsetkach za opóźnienie Sąd orzekł na podstawie art. 481§1 i 2 kc.

W zakresie kosztów procesu orzeczono na podstawie art. 100 kpc, dokonując ich wzajemnego zniesienia mając na uwadze, iż powód wygrał proces w 47% a o dalszych kosztach sądowych należnych Skarbowi Państwa orzeczono na podstawie art. 113 ust. 1 i art. 13 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Orzeczenie Sądu Rejonowego apelacją zaskarżyła w całości E. K. zarzucając mu:

- naruszenie art. 233 § k.p.c. poprzez błędną i dowolną ocenę zebranego materiału dowodowego a zwłaszcza zeznań świadków i opinii biegłego B. M.;
- naruszenie art. 314 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie okoliczności dotyczących wzajemnego rozliczenia stron z tytułu czynszu i pominięcie zgłoszonych wniosków dowodowych.

Mając na uwadze powyższe zarzuty skarżąca wniosła o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Zgorzelcu.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i obciążenie pozwanej kosztami procesu.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja jedynie częściowo zasługiwała na uwzględnienie.

Podniesione w środku odwoławczym zarzuty dotyczyły dwóch problemów: po pierwsze niewłaściwie – w ocenie skarżącej – przyjętej przez sąd pierwszej instancji wysokości poczynionych nakładów, a po drugie nieuwzględnionego zarzutu potrącenia.

Odnosząc się do pierwszego z zarzutów należy ocenić go za nieuzasadniony. W sposób niewątpliwy ustalił Sąd Rejonowy, że już po zawarciu ustnej umowy najmu, w marcu 2009 r., I. K. rozpoczął generalny remont lokalu użytkowego chcąc przystosować go do profilu prowadzonej działalności gospodarczej. Strony co prawda na piśmie nie określiły zakresu remontu, nie przedstawiły również dokumentacji fotograficznej obrazującej stan lokalu przed i po remoncie, ale fakt prowadzenia remontu przyznała sama pozwana wskazując między innymi, że „remont mu się wydłużał” oraz „Pan I. zrobił tam bar, położył wykładzinę, zrobił toaletę.” Bliższy zakres przeprowadzonych prac sprecyzował I. K. i wynika on między innymi z zeznań świadków A. P., B. C., M. K. czy K. P. (2). Ocena zeznań tych świadków w zakresie prowadzonego remontu była prawidłowa, oparta na właściwie zinterpretowanym materiale dowodowym i nie naruszała art. 233 § 1 k.p.c. Koszt wykonanych prac wyliczył na podstawie zlecenia Sądu Rejonowego biegły z zakresu budownictwa i (...). Niewątpliwie zatem sporządzona opinia została wykonana przez osobę mającą właściwe przygotowanie zawodowe. Po wniesieniu przez powoda zastrzeżeń do opinii została ona skorygowana i wartość kosztorysowa poniesionych nakładów ustalona została ostatecznie na kwotę 30.054 zł. Obie strony, na podstawie art. 286 k.p.c. miały również możliwość zadawania pytań biegłemu i wyjaśniania istniejących wątpliwości związanych z wyliczonymi nakładami na rozprawie w dniu 15 czerwca 2012 r. Zawodowy pełnomocnik skarżącej dalej nie kwestionował już opinii biegłego i nie zgłaszał odnośnie wartości nakładów dalszych wniosków dowodowych.

W ocenie Sądu Okręgowego opinia biegłego nie zawiera wad, które podważałyby jej wiarygodność. Każda opinia biegłego zawiera wiadomości specjalne, których sąd nie posiada i w związku z tym jej ocena może być dokonana tylko w zakresie zgodności z doświadczeniem życiowym, zasadami logiki i wiedzą powszechnie dostępną. Oceniając opinię z tego punktu widzenia należało podzielić stanowisko Sądu Rejonowego, że była ona wystarczająca i prawidłowa do wyliczenia wartości nakładów.

Należało natomiast podzielić zarzut skarżącej o ile dotyczy on potrącenia wierzytelności. Sąd Rejonowy prawidłowo i obszernie przedstawił zasady dotyczące funkcjonowania tej instytucji. Generalnie miał rację sąd, że to na osobie, która zgłasza zarzut potrącenia spoczywa obowiązek wykazania przysługującej jej wierzytelności. Dla zgłoszenia tego zarzutu w zakresie istnienia czynszu wystarczała E. K. umowa najmu z dnia 1 września 2009 r. Z treści tej umowy wynikał obowiązek powoda zapłaty comiesięcznego czynszu w wysokości 3.000 zł. Skoro zatem umowa została rozwiązana z końcem marca 2010 r. to powód był zobowiązany do jego zapłaty za 7 miesięcy, czyli w wysokości 21.000 zł. Z mocy art. 6 k.c. obowiązek wykazania, że zapłaty tej dokonał spoczywał na osobie I. K., bowiem on wywodził z tego faktu skutki prawne. Powód nie przedstawił żadnego pokwitowania zapłaty czynszu. Budzi to zdziwienie jeżeli zważyć, że prowadził on działalność gospodarczą, którą powinien należycie dokumentować. Również znaczna wysokość czynszu – 3.000 zł miesięcznie – przy dochowaniu ostrożności wymaganej od przedsiębiorcy powinna skłaniać go do uzyskania potwierdzenia wpłaty czynszu. Wykazywanie tego faktu zeznaniami świadków było, w ocenie Sądu Okręgowego, niewystarczające i niewiarygodne. Świadek B. C. zeznał, że pożyczył powodowi 2.500 zł i powód zanosił pieniądze na najem, ale przyznał, że nie wiedział jakie to były kwoty. Świadek K. P. (2) też zeznał, że I. K. płacił za czynsz i była to „średnia kwota” i „chyba brał pokwitowanie”. Co należy rozumieć pod pojęciem „średnia kwota” świadek nie wyjaśnił. Nawet pracownica pozwanej E. S. (2) przyznała, że raz powód dał jej jakąś kwotę, ale nie wiadomo co to była za suma.

W tych okolicznościach nie sposób jednoznacznie przyjąć, że powód uiścił w całości opłaty czynszowe za 7 miesięcy w wysokości 21.000 zł. Z zeznań innych świadków np. R. K. wynika, że słyszał od siostry (pозwanej), że I. K. nie płacił czynszu i było to przyczyną rozwiązania umowy. Jak wyjaśniła E. K. z powodem znała się od wielu lat i dlatego dopiero po kilku miesiącach zalegania z opłatami zdecydowała się na rozwiązanie umowy najmu.

Biorąc pod uwagę, że niektóre z wystawionych przez pozwaną faktur zawierały zapis o zapłacie czynszu i innych opłat, a pozostałe nie zawierały Sąd Okręgowy wyliczając zadłużenie powoda z tego tytułu oparł się na tych dokumentach. Jak już bowiem wspomniano, na podstawie zeznań świadków, nie sposób ustalić precyzyjnie w jakiej wysokości czynsz

został zapłacony. Z przedłożonych dokumentów (k. - 275 – 278) wynika, że nie zostały zapłacone faktury nr (...); (...)na łączną kwotę 12.782,11 zł. Natomiast Sąd Odwoławczy uznał za zapłacone faktury (...). Na dokumentach tych widnieje komputerowy zapis o ich zapłaceniu. Co prawda na fakturze nr (...)w uwagach odręcznie dopisano „nie zapłacono”, ale ponieważ nie wiadomo kto i kiedy wykonał ten dopisek przyjęto, że kwota 3.000 zł została zapłacona.

Z powyższych względów od zasądzonej przez Sąd Rejonowy kwoty 27.053,82 zł odjęto 12.782,11 zł i w efekcie, na podstawie art. 385 § 1 k.p.c., zmieniono zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądzoną w nim kwotę obniżono do 14.271,71 zł. W pozostałym zakresie apelacja, jako nieuzasadniona, podlegała oddaleniu (art. 385 k.p.c.).

Na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. koszty procesu w instancji odwoławczej stosunkowo rozdzielono. Przyjęto, że w apelacji pozwana wygrała spór w 47 %. Należy jest zwrot części opłaty od uwzględnionego roszczenia i opłata adwokacka od powoda w kwocie 228 zł, przy przyjęciu, że powód również poniósł koszty zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej.