

**Sygn. akt I AGa 105/18**

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 marca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Bogdan Radomski
Sędzia:	SA Ewa Popek
Sędzia:	SA Jerzy Nawrocki (spr.)
Protokolant	Sylwia Szymańska

po rozpoznaniu w dniu 28 marca 2019 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa G. C.

przeciwko D. P.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie

z dnia 4 września 2017 r., sygn. akt IX GC 103/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. w pkt I zasądza od D. P. na rzecz G. C. 15 533,18 [piętnaście tysięcy pięćset trzydzieści trzy,18/100] zł z ustawowymi odsetkami od dnia (...) do dnia 31 grudnia 2015r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r., a w pozostałej części powództwo oddala;

2. zasądza od D. P. na rzecz G. C. 725,50 [siedemset dwadzieścia pięć, 50/100] zł tytułem zwrotu części kosztów procesu;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od D. P. na rzecz G. C. kwotę (...) [tysiąc dwieście osiemdziesiąt siedem] zł tytułem zwrotu części kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym;

IV. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Apelacyjnego w L. od G. C. kwotę 1404,63 [tysiąc czterysta cztery, 63/100] zł a od D. P. 409,21 [czterysta dziewięć, 21/100]zł tytułem kosztów sądowych tymczasowo wypłaconych z sum Skarbu Państwa.

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 4 września 2017 r. Sąd Okręgowy w Lublinie po rozpoznaniu sprawy z powództwa G. C. przeciwko D. P. o zapłatę oddalił powództwo i zasądził od G. C. na rzecz D. P. 671,37 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powód wnosił o zasądzenie od pozwanego 133 549,16 tytułem kosztów przywrócenia lokalu wynajmowanego uprzednio pozwanemu do stanu sprzed zawarcia z pozwanym umowy najmu.

Pozwany wnosił o oddalenie powództwa, a z ostrożności procesowej podniósł zarzut potrącenia z wierzytelnością powoda jego wierzytelności w wysokości 15 000 złotych z tytułu wpłaconej przez niego kaucji podnosząc, że ewentualne roszczenia powoda są uzasadnione do tej kwoty (k 361).

Sąd Okręgowy ustalił, że od dnia (...) pozwany wynajmował od powoda lokal użytkowy o łącznej powierzchni 390 m<sup>(2)</sup>, zajmujący piwnicę oraz parter budynku frontowego położonego w S. przy ul. (...), z wykorzystaniem go na cele prowadzonej działalności handlowo – gastronomicznej [klub i dyskoteka]. Umowa została zawarta na okres 60 miesięcy tj. do dnia (...)

Pozwany zgodnie z § (...) umowy wpłacił powodowi kaucję w wysokości 15 000zł, w celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń powoda z tytułu szkód w urządzeniach i rzeczach znajdujących się w lokalu, nie spowodowanych zwyczajnym ich użytkowaniem. Kaucja nie była oprocentowana i w dniu wygaśnięcia umowy podlegała zwrotowi. W razie powstania szkód w urządzeniach i rzeczach znajdujących się w lokalu, powód miał prawo potrącić kwotę odpowiadającą wysokości szkody ustalonej przez dwuosobową komisję złożoną z przedstawicieli powoda i pozwanego.

Zgodnie z § (...) umowy po jej wygaśnięciu pozwany obowiązany był zwrócić powodowi lokal, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w stanie niepogorszonym. Lokal miał być uprzątnięty, miały zostać uzupełnione ubytki w ścianach, płytkach, szyby wewnętrzne jak i zewnętrzne miały być całe, drzwi nieuszkodzone, a ściany na klatkach miały zostać pomalowane na biało, natomiast dwie sale zagruntowane tak jak w chwili przejścia budynku.

Przekazanie lokalu między stronami odbyło się na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia (...) (umowa k 50-52, zeznania świadka L. P., k 187, protokół zdawczo- odbiorczy k 107-108). Protokół podpisały strony.

Od (...). pozwany zaczął wynajmować od powoda całość budynku położonego w S. przy ulicy (...) wraz ze stróżówką. Doszło do tego wskutek zawarcia przez strony drugiej umowy zawartej na okres do (...) Pozwany miał prawo oddać lokal w podnajem osobom trzecim. Zgodnie z § (...) umowy kaucja w wysokości 15000 złotych wpłacona na podstawie umowy z dnia (...) została zaliczona na poczet nowej umowy i miała służyć tym samym celom, z tym że koszt naprawy, ewentualnej wymiany kotła gazowego ponosił powód, zaś do obowiązków pozwanego należały drobne naprawy i serwis kotła i pompy wodnej.

Zgodnie z § (...) umowy po jej wygaśnięciu pozwany obowiązany był zwrócić powodowi lokal, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w stanie niepogorszonym, uprzątnięty, z uzupełnionymi ubytkami w ścianach, płytkach, szybach wewnętrznych jak i zewnętrznych, z drzwiami bez uszkodzeń, z wymalowanymi na biało ścianami na klatkach i zagruntowanymi ścianami na dwóch salach, tak jak w chwili przejścia budynku. Przekazanie budynku między stronami odbyło się na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia (...) (umowa k 43-44, protokół zdawczo odbiorczy k 46-48, zeznania pozwanego k 362).

W dniu (...) strony podpisały aneks do powyższej umowy zmieniając §(...) umowy, który po zmianie stanowił, iż w związku z przystosowaniem przez pozwanego lokalu do nowego wizerunku oraz kosztami jakie poniesie na przeprowadzenie prac remontowych pozwany do końca trwania umowy tj. do (...) płacić będzie powodowi miesięczny czynsz w wysokości 1000 złotych plus należny podatek Vat, do dnia 10-tego każdego miesiąca (aneks k 45, zeznania M. B. k 183).

Po upływie okresu najmu w dniu (...) pozwany wydał lokal powodowi. Na tę okoliczność powód sporządził protokół zdawczo-odbiorczy, którego pozwany nie podpisał nie zgadzając się z zawartymi w nim stwierdzeniami co do stanu lokalu (protokół zdawczo - odbiorczy k 12-15, zeznania stron k 465-466 i k 362, pismo k 10, zeznania M. B. k 183).

W tym samym dniu lokal został wydany przez powoda następnemu najemcy (protokół ustalania usterek (k 131, zeznania pozwanego k 363 i 466, pismo k 10, zeznania M. B. k 183, zeznania K W. k 192).

Powód na okoliczność uszkodzeń lokalu po jego wydaniu przez pozwanego i kosztów ich usunięcia zlecił wykonanie prywatnej opinii rzeczoznawcy. Wyliczony koszt usunięcia uszkodzeń to kwota 108 576,55zł netto, czyli 133 549,16zł brutto, której powód dochodzi pozwem (opinia techniczna – kosztorys k 17-42, pismo k 10).

Powód wezwał pozwanego do zapłaty pismem z dnia (...) doręczonym (...). (wezwanie do zapłaty k 8).

W odpowiedzi na to wezwanie pozwany w piśmie z dnia (...) powołał się na postanowienia umowy najmu odnośnie ustalania roszczeń z tytułu szkód w lokalu oraz aneksu do umowy. Ponadto pozwany stwierdził, że nie ma wątpliwości, że pewne szkody powstały w wyniku normalnego użytkowania i upływu czasu, co jednak według jego oceny nie przewyższa kaucji w wysokości 15000 złotych. Dlatego poprosił o wysłanie mu propozycji składu komisji i daty, kiedy ta komisja mogłaby ustalić rzeczywiste szkody powstałe w wyniku użytkowania najmowanego lokalu (pismo k 9).

W ocenie Sądu Okręgowego pozwany zwrócił powodowi lokal z usterkami, które nie były następstwem normalnej eksploatacji lokalu, przy uwzględnieniu rodzaju prowadzonej działalności w tym lokalu (restauracja i dyskoteka). Jednakże ze względu na braki dokumentacyjne i dostosowanie lokalu do potrzeb obecnego najemcy, w ocenie Sądu brak jest możliwości oszacowania kosztów doprowadzenia lokalu do stanu w jakim powinien się znajdować z uwzględnieniem jego normalnej eksploatacji (opinia biegłego k 387-404, zeznania świadków: A B. k 182, M. B. k 183, K. W. k 192, L. J. k 220).

Sąd uznał za wiarygodny protokół zdawczo – odbiorczy lokalu z dnia(...) (k 362) w zakresie dotyczącym stanu lokalu po zakończeniu najmu.

Pozwany nie przeczył spisaniu protokołu w tym dniu, a wynikający z protokołu stan lokalu koresponduje z zeznaniami świadków, A. B., M. B. i K. W., L. J. (k 220v).

Sąd uznał za niewiarygodne, zeznania podnajemców pozwanego skoro w kontekście ich rozliczeń z pozwanym w ich interesie było korzystne przedstawienie stanu opuszczonych lokali. W ocenie Sądu zeznania pozostałych świadków nic istotnego do sprawy nie wniosły.

W zakresie możliwości oszacowania kosztów doprowadzenia lokalu do stanu w jakim powinien się znajdować z uwzględnieniem jego normalnej eksploatacji Sąd oparł się na opinii biegłego T. B.. Podkreślenia przy tym wymaga fakt, że opinia ta nie była kwestionowana przez żadną ze stron (zwrotne poświadczenia odbioru k 409-410 i k 424-425).

Sąd Okręgowy oddalił roszczenie powoda jako nieudowodnione.

Sąd uznał, że strony łączyła umowa najmu, zgodnie z którą powód zgodził się na dokonywanie adaptacji lokalu przez pozwanego. Pozwany dokonał adaptacji lokalu czemu strona powodowa nie przeczyła (k 130). W ocenie Sądu ocenę tę potwierdza również radykalna obniżka czynszu (z 9230 złotych netto do kwoty 1000 złotych nett – k 43 i 45), co oznacza, że ulepszenia te były czynione w interesie powoda. Powód nie żądał od pozwanego przywrócenia stanu poprzedniego lokalu tj. z dnia sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego z dnia (...)co wskazuje na zamiar powoda zatrzymania ulepszeń w trybie art. 676 kc poprzez zaliczenie wartości obniżki czynszu na poczet wartości nakładów czynionych przez pozwanego. Świadczy o tym też samo twierdzenie strony powodowej, że prace te zostały na jej koszt, a to właśnie z powodu obniżki czynszu (pismo k 130).

Z tych względów Sąd uznał, że powód nie ma prawa żądać przywrócenia przez pozwanego lokalu do stanu sprzed wykonania przez pozwanego robót adaptacyjnych w lokalu, z powołaniem się na protokół zdawczo odbiorczy z dnia (...) sporządzony przy przejściu lokalu przez pozwanego i przed wykonaniem przez pozwanego robót adaptacyjnych.

Sąd Okręgowy uznał, że do pewnych szkód w lokalu powoda doszło, w kontekście prac adaptacyjnych przeprowadzonych przez pozwanego za zgodą powoda. Jednakże w świetle art. 675 § 1 kc i § (...) umowy zakresu obowiązku usunięcia tych szkód nie można w realiach niniejszej sprawy oszacować, co skutkowało oddaleniem powództwa.

Z tych względów Sąd uznał roszczenie powoda za nieuzasadnione. Uznał ponadto, że roszczenie powoda nie może być uwzględnione nawet częściowo na podstawie art. 322 kpc, gdyż strona powodowa nie podjęła żadnych kroków w celu wyjaśnienia wątpliwości wynikających z wniosków opinii biegłego.

Z drugiej strony pozwany uznał powództwo co do kwoty 15000 złotych (k 89), ale równocześnie zgłosił zarzut potrącenia tej kwoty (k 93v i 361). Należało go uznać za zasadny, skoro strona powodowa nie kwestionowała faktu zatrzymania kaucji w kwocie 15000 złotych.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc.

Apelację od tego wyroku wniósł powód zaskarżając go w całości

Apelujący zarzucał Sądowi Okręgowemu obrazę przepisów postępowania - art. 322 kpc poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy Sąd - wobec treści opinii biegłego T. B. - był zobligowany do zastosowania tego przepisu i zasądzenia odszkodowania według swojego uznania, w oparciu o pozostały materiał dowodowy, w szczególności obiektywną opinię - kosztorys A. B. (2), z której wynika zakres prac koniecznych do wykonania celem przywrócenia przedmiotowego lokalu do stanu w jakim powinien się znajdować oraz koszt konieczny do wykonania tych prac, materiał zdjęciowy oraz zeznania szeregu świadków, w tym A. B. (2), M. B. (2), L. J. (2) i K. W. (2), którzy pokazali, że lokal wymagał gruntownego remontu by można było prowadzić w nim działalność gospodarczą.

Apelujący wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 133.549 złotych wraz z zasądzeniem poniesionych przez powoda kosztów postępowania za dwie instancje, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego wg norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Sąd Okręgowy rozpoznając sprawę uznał, że roszczenie powoda ogranicza się wyłącznie do żądania zwrotu równowartości kosztów usunięcia nakładów poczynionych przez pozwanego w związku ze zmianą umowy najmu, dokonaną w dniu 28 września 2010r.

Mocą tej umowy pozwany objął w posiadanie cały budynek przy ul. (...) w S., składający się z trzech kondygnacji. Do zmiany umowy pozwany zajmował wyłącznie dwie kondygnacje – parter i piwnicę budynku. Istotnym jest, że wskutek konieczności wykonania robót adaptacyjnych przez powoda strony w dniu (...) podpisały aneks do umowy [k. 45], w którym w związku z poniesieniem przez pozwanego kosztów adaptacji i remontu lokalu doszło do znacznego obniżenia czynszu z 9 230zł netto do 1000zł netto. Zapisy aneksu jednoznacznie potwierdzają, że powód akceptował zmiany adaptacyjne dokonywane w lokalu przez pozwanego i zdecydował się je sfinansować, co skutkowało obniżeniem należnego czynszu. W tej sytuacji słuszne jest stanowisko Sądu Okręgowego, że powód nie może żądać usunięcia dokonanych przez pozwanego zmian w lokalu. Nie może także żądać zasądzenia kwoty odpowiadającej kosztowi usunięcia tych zmian. Oddalenie powództwa w tej części przez Sąd Okręgowy było zatem w pełni uzasadnione.

Niemniej jednak roszczenie odszkodowawcze powoda nie ograniczało się wyłącznie do zwrotu kosztów przywrócenia lokalu do stanu sprzed zawarcia umowy najmu z dnia (...). Powód dochodził bowiem również odszkodowania z tytułu

zniszczeń w lokalu nie związanych z normalną eksploatacją [ „oddanie lokalu w bardzo złym stanie technicznym” – pozew].

Sąd Okręgowy uznał, że „do pewnych szkód w lokalu powoda doszło”, ale w kontekście prac adaptacyjnych. Z takim stanowiskiem nie sposób się zgodzić co do zasady, gdyż zmiany dokonane w lokalu przez pozwanego za zgodą powoda i de facto sfinansowane przez powoda [poprzez zgodę na obniżenie czynszu], nie skutkowały powstaniem jakiejkolwiek szkody powoda. Podjęcie zaś przez powoda decyzji – po zakończeniu umowy najmu, o usunięciu robót wykonanych przez pozwanego i przywróceniu stanu lokalu do tego jaki był przed wykonaniem robót przez pozwanego, było autonomicznym stanowiskiem powoda i tylko on może ponosić konsekwencje tej decyzji.

Natomiast wobec treści żądania powoda wymagało zbadania jaka część kwoty dochodzonej pozwem odpowiada wysokości rzeczywiście poniesionej przez powoda szkody wynikającej ze zniszczenia lokalu przez pozwanego.

W tym zakresie Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy. Sąd Okręgowy z jednej strony powoływał się na nieudowodnienie szkody przez powoda, z drugiej strony wskazywał na te dowody, z których wynikało, że lokal został oddany przez pozwanego był zniszczony. Ostatecznie nie ustalając czy powód poniósł szkodę z tytułu zniszczenia lokalu i w jakim rozmiarze Sąd Okręgowy uznał w sposób arbitralny, że nawet jeśli powód poniósł szkodę z tego tytułu, to nie jest ona wyższa niż 15 000zł. Skoro zaś powód zatrzymał kaucję wpłaconą przez pozwanego tytułem zabezpieczenia ewentualnych przyszłych roszczeń odszkodowawczych, to jego roszczenia zostały zaspokojone w całości.

Powyższe stanowisko jest nieuzasadnione gdyż dokonując potrącenia Sąd winien ustalić czy obydwa roszczenia istnieją co do zasady, czy nadają się do potrącenia i jaka jest ich wysokość, gdyż skutek potrącenia wzajemne wierzytelności umarzają się do wysokości wierzytelności niższej – art. 498 § 2 kc. Nie można zatem dokonywać potrącenia bez ustalenia istnienia i wysokości obydwu wierzytelności wzajemnych.

W ocenie Sądu Apelacyjnego w celu merytorycznego rozpoznania sporu zachodziła potrzeba uzupełnienia materiału dowodowego w sprawie.

Z tych względów Sąd dopuścił z urzędu dowód z opinii biegłej W. M. z zakresu szacowania robót budowlano – remontowych, której zlecił weryfikację kosztorysu sporządzonego na zlecenie powoda przez A. B. (2), w celu ustalenia, które z elementów tego kosztorysu dotyczą wyłącznie kosztów usunięcia usterek powstałych w lokalu wskutek eksploatacji lokalu, a które dotyczą kosztów usunięcia wykonanych w lokalu robót adaptacyjnych, za które powodowi nie należy się zwrot. Ponadto biegła miała ustalić jaki był realny koszt robót objętych kosztorysem.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zgodnie ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, kosztorys pod względem przedmiotowym opisywał stan lokalu po rozwiązaniu umowy najmu i korespondował w tym zakresie z zeznaniami świadków. Z tego względu Sąd Apelacyjny uznał go za wiarygodny materiał dowodowy, pozwalający na ustalenie zakresu zniszczenia lokalu przez pozwanego wskutek korzystania z lokalu [postanowienie k. 516]. Kosztorys ten winien jednak być poddany krytycznej ocenie biegłego z zakresu wyceny robót, gdyż ustalenie tej okoliczności wymagało wiedzy specjalnej, jaką dysponuje biegły.

Z opinii biegłej wynika przede wszystkim, że kosztorys wykonany przez A. B. (2) na zlecenie powoda został zdecydowanie zawyżony. Biegła szczegółowo przeanalizowała rodzaj i wielkość [obmiar] robót ujętych w kosztorysie ze względu na stan lokalu opisanego w kosztorysie i odniosła się szczegółowo do każdej pozycji kosztorysowej, ustalając rzeczywisty koszt usunięcia usterek powstałych w wyniku eksploatacji lokalu na kwotę 30 533,18zł oraz koszt usunięcia robót adaptacyjnych wykonanych przez pozwanego na kwotę 621,74zł [ opinia k. 525-537]. Biegła zgodnie ze zleceniem Sądu ustalała wartość materiałów i robót wg cen obowiązujących w dacie sporządzenia ekspertyzy.

Wobec stanowiska powoda, zajętego na rozprawie apelacyjnej, że jego roszczenie obejmuje zarówno koszty usunięcia zniszczeń wskutek eksploatacji lokalu jak i powstałych wskutek usunięcia wykonanych przez pozwanego robót adaptacyjnych, Sąd Apelacyjny zobowiązał powoda do sprecyzowania roszczeń w tym zakresie. Powód ostatecznie

sprecyzował swoje stanowisko w piśmie procesowym z dnia (...) [k.511-514]. Biegła w swojej opinii odnosiła się wprost do stanowiska zajętego przez powoda.

Sąd Apelacyjny uznał opinię biegłej W. M. za wiarygodny materiał dowodowy i w oparciu o nią ustalił, że wobec oddania przez pozwanego lokalu, którego był najemcą w stanie zniszczonym, pozwany jest zobowiązany do zwrotu kosztów przywrócenia lokalu w wysokości 30 533,18zł. Dalej idące roszczenia powoda nie są uzasadnione ze względu na to, że dochodzona przez niego kwota odszkodowania z tytułu zniszczenia lokalu została zawyżona, na co wskazuje opinia biegłej W. M., a ta część roszczenia, która odpowiada kosztom usunięcia robót adaptacyjnych wykonanych przez pozwanego jest nieuzasadniona co do samej zasady.

Wobec faktu zatrzymania przez powoda kaucji wpłaconej przez pozwanego tytułem zabezpieczenia szkód w wysokości 15 000zł, co do wysokości której pozwany uznawał roszczenie i której potrącenia się domagał, Sąd Apelacyjny pomniejszył o nią wartość dochodzonego roszczenia, ustalając ostatecznie wysokość roszczenia powoda na kwotę 15 533,18zł.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny po rozpoznaniu apelacji powoda na podstawie art. 471 kc i art. 386 § 1 kpc zmienił częściowo wyrok Sądu Okręgowego w pkt I w ten sposób, że zasądził od pozwanego na rzecz powoda 15 533,18zł z ustawowymi odsetkami od dnia (...) na podstawie art. 455 § kc i art. 481 § 1 kc , tj. od pierwszego dnia po wezwaniu pozwanego do zapłaty [ k.8].

W pozostałej części powództwo podlegało oddaleniu.

Wobec częściowego uwzględnienia roszczeń powoda Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu Okręgowego w pkt II, tj. w zakresie rozstrzygającym o kosztach procesu. Powód przegrał proces w 88% w związku z powyższym należy mu się zwrot kosztów procesu od pozwanego w zakresie 12 %. Powód poniósł koszty procesu w postaci opłaty od pozwu w kwocie 6 678zł [k.3] oraz koszty zastępstwa prawnego w kwocie 3617zł.

Pozwany poniósł koszty procesu w wysokości odpowiadającej wysokości wynagrodzenia biegłego T. B. w kwocie 671,37zł [k. 415].

Koszty procesu wyniosły zatem 11 637,34zł. Zatem 12% z tej kwoty wynosi 1396,50zł. Po odjęciu z tej kwoty kosztów procesu zapłaconych przez pozwanego w wysokości 671,37zł Sąd Apelacyjny zasądził od pozwanego na rzecz powoda 725,50zł tytułem zwrotu części kosztów procesu.

W pozostałej części Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda jako bezzasadną. Powód uiścił opłatę od apelacji w kwocie 6 678zł i poniósł koszty zastępstwa prawnego w postępowaniu odwoławczym w kwocie 4050zł. Pozwany nie poniósł kosztów procesu w postępowaniu odwoławczym.

Ponieważ apelacja powoda została uwzględniona w 12 % Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1 287zł odpowiadającą 12% kosztów procesu poniesionych przez powoda.

Koszty sądowe w postępowaniu apelacyjnym wyniosły 1 813,84zł i odpowiadały kosztom wydania opinii przez biegłą W. M. [k. 548]. Sąd Apelacyjny obciążył tymi kosztami strony proporcjonalnie do wyniku postępowania apelacyjnego i z tego tytułu nakazał pobrać od powoda 1404,63zł , co odpowiada 88% wynagrodzenia biegłego, a od pozwanego kwotę 409,21zł co odpowiada 12% wynagrodzenia biegłego.