

Sygnatura akt IX GC 464/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 11 lipca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu IX Wydział Gospodarczy w następującym składzie:

Przewodniczący: del. do SO SSR Piotr Marciniak

Protokolant: p.o. stażysty D. C.

po rozpoznaniu w dniu 3 lipca 2014 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w P.

przeciwko P. K.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 51.071,19 zł (pięćdziesiąt jednej tysięcy siedemdziesiąt jeden złotych i dziewiętnaście groszy) z odsetkami ustawowymi od dnia 29 marca 2013 r. do dnia zapłaty;
2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;
3. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 3.781,14 zł (trzy tysiące siedemset osiemdziesiąt jeden złotych i czternaście groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

del. do SO SSR Piotr Marciniak

UZASADNIENIE

Pozwem (k. 65-69, k. 61, k. 20-60) wniesionym w dniu 29 marca 2013 r. powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w P. wniosła o zasądzenie od P. K. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w P. kwoty 76.150,43 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz obciążenie pozwanego kosztami procesu oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kwoty 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że strony zawarły w dniu 25 października 2011 r. umowę najmu lokalu dwukondygnacyjnego o pow. 395,4 m² mieszczącego się w P., przy ulicy (...), która została wypowiedziana przez powoda w dniu 2 sierpnia 2012 r. ze skutkiem natychmiastowym. Zgodnie z § 6 ust. 4 umowy, pozwany po zakończeniu najmu miał zwrócić powodowi przedmiot najmu w stanie pierwotnym, jaki został mu wydany w chwili obejmowania lokalu w najem. Z uwagi na to, że pozwany nie wywiązał się z ciążącego na nim obowiązku przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, powód zamówił wykonanie operatu szacunkowego kosztów doprowadzenia lokalu do stanu z przed zawarcia umowy i kosztorys taki został sporządzony przez J. W. w dniu 25 września 2012 r. Wnoszący pozew wskazał, że jak wynika z powyższego operatu koszty przywrócenia stanu pierwotnego lokalu oszacowano na kwotę 107.575,68 zł i koszty takie zostały przez powoda poniesione, a prace przywracające stan pierwotny zostały wykonane w większości. Powód wskazał przy tym, że dochodzi jedynie kwoty 76.150,43 zł, gdyż na poczet przywrócenia do stanu poprzedniego lokalu zaliczył kaucję w wysokości 31.425,25 zł, jaką pozwany wpłacił przy podpisywaniu umowy najmu z dnia 25 października 2011 r. Jednocześnie powód zaznaczył, że zarówno w chwili przekazywania lokalu pozwanemu, jak i po

wypowiedzeniu umowy najmu sporządzone zostały protokoły zdawczo –odbiorcze opisujące stan lokalu, z których treści wynika stan w jakim lokal został wydany, jak i ten, który jaki powód zastał po zakończeniu umowy.

Wnoszący pozew podkreślił, że pozwany był zobowiązany, zgodnie z § 6 ust. 4 umowy najmu przywrócić stan pierwotny lokalu, do czego doprowadził ostatecznie powód ponosząc w związku z tym określone koszty w wysokości 76.150,43 zł, których dochodzi w niniejszym procesie.

W piśmie datowanym na 15 kwietnia 2013 r. , stanowiącym uzupełnienie pozwu, powód wskazał, że aktualnie tytułem przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego poniósł łącznie 85.863,94 zł, nie wykonał całości prac wskazanych w opinii J. W., do wykonania pozostały mu prace na ponad 22.000 zł (k. 66-67).

W odpowiedzi na pozew (k. 141-144) pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwany przyznał fakt zawarcia i wypowiedzenia umowy najmu lokalu, jednak zaprzeczył, by stan lokalu w chwili jego wydania powodowi po zakończeniu stosunku najmu wymagał wskazanych przez powoda nakładów w celu przywrócenia jego stanu z chwili wydania pozwanemu.

Pozwany przytoczył, że w samej umowie strony rozróżniły kwestię poniesionych nakładów na lokal (§ 6 ust. 3) oraz aranżacji wnętrza (§ 6 ust.4). Nakłady stały się własnością powoda z chwilą zakończenia najmu, a najemcy przysługiwało prawo demontażu rzeczy ruchomych. Jednocześnie w § 6 ust. 4 umowy zastrzeżono, że powód po zaakceptowaniu projektu aranżacji wnętrza wyraża zgodę na adaptację i modernizację przedmiotu najmu, obowiązkiem pozwanego jest natomiast przywrócenie lokalu do stanu pierwotnego, co wskazuje, że strony postanowiły obowiązkiem przywrócenia stanu poprzedniego objąć tylko takie zmiany w lokalu, które nie stanowiły nakładów. Pozwany podniósł, że inna interpretacja umowy prowadziłaby do sprzeczności jej postanowień, gdyż pozwany miałby obowiązek przywracania stanu poprzedniego lokalu „zabierając” nakłady, które stały się własnością powoda. Zdaniem pozwanego, z tego powodu żądanie jest nieuzasadnione, skoro powód próbuje obciążyć go kosztami usunięcia nakładów, które stały się własnością wynajmującego.

Ponadto pozwany podkreślił, że to na najemcy zgodnie ze spornym zapisem umowy ciążył obowiązek ewentualnego przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego i dopiero po jego niewykonaniu powód miał być uprawniony do dokonania tego na koszt pozwanego. Podniesiono, że pozwany uniemożliwił najemcy jakiegokolwiek dostęp do lokalu po wypowiedzeniu umowy, samowolnie wymieniając zamki. Powód uniemożliwił pozwanemu demontaż rzeczy ruchomych z lokalu oraz przywrócenie jego stanu pierwotnego.

Niezależnie od powyższego, pozwany zakwestionował również wysokość, zakres oraz wartość rzekomych koniecznych kosztów przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego. Podniesiono, że z treści załączonych do pozwu dokumentów nie wynika, aby dotyczyły one remontu najmowanego lokalu, a ponadto powód opiera się na szacunkach i wycenach prac, nie kwotach rzeczywiście poniesionych.

Pozwany zakwestionował również okoliczność, że konieczne były jakiegokolwiek prace związane ze stanem technicznym podłóg. Przytoczono, że przedstawiciel powoda, na wskazane uwagi w tym zakresie, wykreśliła z protokołu odbioru lokalu zapis dotyczący podłóg.

Pismem z dnia 17 czerwca 2013 r. (k. 184 i n.) powód podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko i wskazał, że zgodnie z zapisem § 6 ust. 4 umowy pozwany miał obowiązek w ciągu 21 dni po rozwiązaniu umowy najmu przywrócić lokal do stanu pierwotnego. Jednocześnie powód przyznał, że wyraził zgodę na adaptację i modernizację lokalu, z zastrzeżeniem jednak obowiązku przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód jest właścicielem lokalu użytkowego dwukondygnacyjnego położonego w P. przy ulicy (...), dla którego Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). W przedmiotowym lokalu przed dniem 25

października 2011 r. powód organizował własne szkolenia, halę wykorzystywał jako wystawienniczą, lokal wyposażony był w zaplecze gastronomiczne (bar w piwnicy) oraz część szkoleniowo-ekspozycyjną na parterze. Standard wyposażenia lokalu był wysoki.

bezsporne; nadto dowód: zeznania świadka E. N. (k. 233),

W dniu 25 października 2011 r. strony niniejszego postępowania zawarły umowę najmu lokalu użytkowego, na mocy której wynajmujący (powód) oddał w najem najemcy (pozwanemu) lokal użytkowy dwukondygnacyjny o powierzchni użytkowej 395,4 m² składający się z piwnicy i parteru, a położony w P., przy ulicy (...). Umowa zawarta została na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2012 r. Lokal wynajęty został wraz z wyposażeniem opisanym w protokole zdawczo – odbiorczym, stanowiącym integralną część umowy, określającym stan i ilość elementów wyposażenia technicznego, mebli a także stan liczników, sporządzonym w momencie wydania lokalu najemcy. Jednocześnie przewidziano, że protokół zdawczo – odbiorczy zostanie sporządzony ponadto ostatniego dnia najmu o godzinie ustalonej pomiędzy stronami.

Ustalając sposób korzystania z przedmiotu najmu strony uzgodniły, że najemca będzie wykorzystywał lokal do prowadzenia działalności gospodarczej: piwnica – lokal gastronomiczny, parter – galeria muzyczna. Wynajmujący ponadto wyraził zgodę, po uprzednim uzgodnieniu kwestii technicznych, na zainstalowanie w lokalu na koszt najemcy stacji telefonicznych, łączy teleinformatycznych, pozostających własnością najemcy w czasie trwania umowy bez zwrotu nakładów w przypadku rozwiązania umowy najmu lub jej wygaśnięcia. Przewidziano też m.in., że wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli najemca zalega z należnym czynszem za dwa pełne okresy płatności i pomimo pisemnego wezwania do zapłaty należność nie została uregulowana.

W § 5 postanowiono, że w dniu podpisania umowy najemca wpłaci na rachunek bankowy wynajmującego kaucję w wysokości 36.000 zł celem zabezpieczenia płatności czynszu i innych świadczeń oraz zwrotu kosztów za ewentualne szkody powstałe w przedmiocie najmu, nie spowodowane zwykłym jego użytkowaniem. Kwota kaucji miała być oprocentowana od dnia wpłaty, przez cały okres trwania zawartej umowy najmu.

Wynajmujący zobowiązał się przekazać najemcy przedmiot najmu, a najemca do jego przejęcia do dnia następującego po podpisaniu umowy, w oparciu o protokół zdawczo – odbiorczy podpisany przez obie strony. Ustalono również, że po rozwiązaniu umowy najemca zobowiązuje się przekazać wynajmującemu lokal w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie wynikające z eksploatacji (§ 6 ust.1). Strony przewidziały w § 6 ust. 3, że nakłady poczynione w lokalu przez najemcę w czasie trwania najmu z chwilą jego zakończenia przechodzą na rzecz wynajmującego, a najemca zrzeka się wszelkich roszczeń wobec wynajmującego z tytułu poczynionych nakładów. Najemca ma prawo do demontażu rzeczy ruchomych stanowiących jego własność.

Powodowi zależało by po zakończeniu nawiązanego stosunku najmu lokal powrócił do stanu poprzedniego, dlatego od tej okoliczności w ogóle uzależniał zawarcie z pozwanym spornej umowy. Mając wiedzę, że w czasie trwania umowy nieruchomości wykorzystywana będzie na prowadzenie działalności klubowej, strony w § 6 ust. 4 umowy uzgodniły, że wynajmujący, po uprzednim zaakceptowaniu projektu aranżacji wnętrza (stanowiącym załącznik nr 3 do umowy) wyraża zgodę na adaptację i modernizację przedmiotu najmu do potrzeb prowadzenia działalności gospodarczej najemcy. Jednocześnie najemca, w terminie 21 dni po rozwiązaniu umowy, zobowiązał się do przywrócenia stanu pierwotnego lokalu zgodnie z załącznikiem nr 2 do umowy oraz protokołem zdawczo – odbiorczym z dnia przekazania lokalu najemcy. Strony ustaliły również, że w sytuacji gdy najemca nie wywiąże się z powyższego zobowiązania, to wynajmujący uprawniony jest do przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego na koszt najemcy. **Wówczas najemca miał zwrócić wynajmującemu poniesione, w związku z przywróceniem lokalu do stanu poprzedniego, koszty na ten cel wydatkowane.**

Pozwany przy podpisywaniu umowy miał świadomość, że wolą i celem powoda było odzyskanie lokalu po zakończeniu stosunku najmu w stanie pierwotnym. Powód w celu udokumentowania stanu lokalu sprzed zawarcia umowy wykonał szczegółową dokumentację fotograficzną. **Strony zgodziły się co do tego, że w sytuacji gdyby pozwany**

nie przywrócił pierwotnego stanu lokalu w umówionym terminie, zrobi to powód, który najpierw poniesie koszty remontu, a następnie zwróci się o ich zwrot od najemcy w wysokości faktycznie uiszczonej. Treść umowy przed jej podpisaniem była negocjowana przez strony, które wymieniały się kolejnymi jej wersjami.

dowód: umowa najmu lokalu użytkowego z dnia 25 października 2011 r. (k. 17-21) wraz z załącznikami nr 2 (k. 188-189) i nr 3 (k. 190-191), zeznania świadka E. N. (k. 233-234), dokumentacja fotograficzna w treści opinii z dnia 25 września 2012 r. (k.), zeznania świadka M. M. (1) (k. 238), zeznania świadka R. B. (k. 250)

Protokół zdawczo-odbiorczy przekazania lokalu dwukondygnacyjnego położonego w P. przy ul. (...) strony podpisały w dniu 2 listopada 2011 r., przy czym w czynności za powoda brała udział E. N.. W protokole spisano stan liczników prądu oraz wyposażenie lokalu z rozbiciem na poszczególne pomieszczenia piwnicy (wc męskie, wc damskie, korytarz przy wc, bar, wentylatorownia, sala baru, szatnia, klatka schodowa, wc przy kotłowni) oraz parteru (wc parter, sala). Wyliczono ilość umywalek z armaturą, muszli z sedesem, pojemników na: papier, mydło, ręczniki, kinkietów, lamp wiszących, lamp sufitowych, klimatyzatorów, reflektorów, meblowania, hokerów, wyposażenia baru, szatni, wentylatorowni. Wskazano przy tym, że meblowanie baru i klatka schodowa oraz wyposażenie sali parteru istnieją w stanie według zdjęć. W protokole zaznaczono również, że sala na parterze wyposażona była w ściany mobilne oraz wykładzinę dywanową.

W uwagach do protokołu zdawczo-odbiorczego strony zaznaczyły, odnośnie podłogi w piwnicy, że posiada uniesiony parkiet w dwóch miejscach, co odzwierciedlają sporządzone zdjęcia, a po usunięciu wykładziny podłoga była lepka/klejąca. Drewniana podłoga w piwnicy była zniszczona, drewniane elementy odchodziły, co okazało się po zdjęciu przykrywającej ją dotychczas wykładziny. Pozwany po przejęciu lokalu uzupełnił elementy podłogi i doczyścił całą jej powierzchnię od kleju wykładzinowego (odświeżył drewnianą podłogę).

W protokole zauważono też, że dwa młynki od wc były uszkodzone, brakowało pompy od cyrkulacji nagrzewnicy, jak i nagrzewnicy do wentylacji mechanicznej, a brakujące elementy miały zostać uzupełnione, uszkodzone natomiast wymienione na nowe do dnia 7 listopada 2011 r. Stwierdzono lekkie uszkodzenie, odklejenie okleiny baru, pęknięcie i odklejenie płytek w łazience męskiej w piwnicy, uszkodzenie parapetów i drzwi z sali głównej na klatkę schodową.

dowód: protokół zdawczo-odbiorczy lokalu z dnia 2 listopada 2011 r. (k. 50-52), zeznania P. R. (k. 237), zeznania świadka R. B. (k. 250), zeznania pozwanego (k. 253)

Przy zawarciu umowy strony wspólnie dodatkowo ustaliły, że część wystroju i wyposażenia spornego lokalu zostanie zdemontowana i przechowana w magazynach powoda na czas trwania najmu.

dowód: zeznania świadka E. N. (k. 234), zeznania świadka R. B. (k. 250)

Pozwany nie regulował w terminie ciążyących na nim zobowiązań z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych. W dniu 2 sierpnia 2012 r. powód wypowiedział pozwanemu umowę najmu zawartą w dniu 25 października 2011 r., w trybie natychmiastowym, ze skutkiem na dzień następny od daty otrzymania pisma, w związku z wezwaniem z dnia 22 czerwca 2012 r. oraz brakiem wpłaty kwot należnego czynszu i opłat eksploatacyjnych. Jednocześnie powód wezwał najemcę do przekazania lokalu oraz zwrotu kluczy w terminie jednego dnia od daty otrzymania pisma. Umowa najmu uległa rozwiązaniu w dniu 6 sierpnia 2012 r., dwa dni później powód zinwentaryzował stan lokalu, który został opuszczony przez najemcę, dokumentując go za pomocą sporządzonych fotografii.

W dniu 28 sierpnia 2012 r. sporządzono protokół zamknięcia lokalu, w którego podpisaniu brali udział: E. L. i T. B. ze strony powoda i przedstawiciele pozwanego, w tym M. M. (1). E. L. początkowo zamieściła w protokole zapis, że podłogi znajdują się w bardzo złym stanie albo że są bardzo zużyte. Zapis ten jednak został usunięty, co zaparafowano, gdyż uczestniczący w odbiorze przedstawiciele pozwanego podnosili, iż stan podłóg był zły już przy zawieraniu umowy. W okresie od dnia 29 sierpnia do dnia 31 sierpnia 2012 r. pozwany wywoził z lokalu swoje przedmioty, wszystkie ruchomości należące do pozwanego, jak i osób trzecich zostały z lokalu usunięte.

dowód: wypowiedzenie umowy najmu z dnia 25 października 2012 r. (k. 22) , zeznania świadka E. L. (k. 235- 236), zeznania świadka E. N. (k. 234), zeznania świadka M. M. (1) (k. 240), zeznania świadka K. N. (k. 240)

Pozwany nie przywrócił stanu pierwotnego lokalu sprzed zawarcia umowy najmu. W lokalu pozostała aranżacja wnętrz i pomieszczeń dokonana na cele prowadzonej przez niego działalności klubowej. Szyby okien były powybijane, a okna zasłonięte lekką zabudową. W lokalu pozostały ścianki działowe postawione przez pozwanego. Pozwany po wypowiedzeniu umowy najmu nie kontaktował się z powodem w celu dokonania uzgodnień co do przywrócenia stanu pierwotnego lokalu.

dowód: zeznania świadka E. N. (k. 234), zeznania świadka E. L. (k. 235) , zeznania świadka P. R. (k. 237), zeznania świadka M. M. (1) (k. 239), zeznania pozwanego (k. 254)

Po rozwiązaniu stosunku najmu powód zlecił wykonanie opinii technicznej, mającej na celu określenie aktualnego stanu nieruchomości lokalowej oraz kosztów doprowadzenia do stanu przed zawarciem umowy najmu lokalu położonego w P. przy ulicy (...). Opinię sporządził w dniu 25 września 2012 r. rzeczoznawca mgr inż. J. W., po dokonaniu wizji lokalnej i na podstawie dokumentacji fotograficznej prezentującej stan aktualny i wcześniejszy lokalu. W opinii zawarto zestawienie niezbędnych prac do wykonania w celu przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, ustalone w wyniku porównania stanu lokalu przed rozpoczęciem umowy najmu, a aktualnym stanem na dzień sporządzenia opinii. W wyliczeniu prac tych ujęto: zdemontowanie całkowitej zabudowy okien parteru, wymianę uszkodzonego i powybijanego oszklenia okien parteru, zdemontowanie całkowitej zabudowy ściany i drzwi parteru oraz wyprawienie uszkodzeń – ściana pomiędzy galerią i wiatrołapem, renowację posadzki betonowej, skompletowanie zdemontowanych instalacji wentylacji mechanicznej, demontaż ścianek działowych wejścia na poziom parteru od strony podwórza, demontaż węzła sanitarnego na poziomie parteru i odtworzenie stanu pierwotnego ze ścianką szklaną, odbudowę i montaż magazynu krzeseł, renowację stopni klatki schodowej do piwnicy, odnowienie dekoracji baru w piwnicy + wc, wymianę uszkodzonej miski ustępowej w piwnicy, uzupełnienie zdekompletowanej konstrukcji stalowej na parterze, odmalowanie pomieszczeń parteru i w piwnicy, odtworzenie instalacji elektrycznej w całości lokalu, odbudowę ścian przesuwnych (ekspozycyjnych), montaż starego agregatu przepompowni ścieków, montaż ścianek działowych w piwnicy.

W oparciu o szacunkową kalkulację prac naprawczych rzeczoznawca ustalił, że przewidywany koszt doprowadzenia lokalu powoda do stanu sprzed zawarcia umowy najmu wynosi 87.459,90 zł netto, co stanowi kwotę brutto 107.575,65 zł.

dowód: opinia techniczna z dnia 25 września 2012 r.

Pismem z dnia 16 listopada 2012 r., doręczonym pozwanemu w dniu 20 listopada 2012 r. powód wezwał P. K. do zapłaty kwoty 76.150,43 zł jako różnicy pomiędzy kosztami brutto przywrócenia wynajmowanego lokalu do stanu pierwotnego, w tym odszkodowania wg wyceny – 107575,65 zł, a zgromadzoną kaucją wraz z odsetkami w kwocie 31.425,25 zł, w terminie siedmiu dni od otrzymania wezwania.

dowód: wezwanie do zapłaty (k. 59) wraz z potwierdzeniem odbioru (k. 60).

Powód przystąpił do wykonania prac przywracających stan pierwotny lokalu sprzed zawarcia umowy najmu i z tego tytułu poniósł łącznie koszt 85.863,94 zł. Powód przeprowadził większość prac koniecznych do przywrócenia stanu lokalu wskazanych w opinii technicznej, do dnia złożenia pozwu, nie wykonał jedynie prac polegających na: montażu przegrody szklanej, montażu ścianek działowych w piwnicy, naprawie konstrukcji stalowej do planszy ekspozycyjnej oraz plansz ekspozycyjnych, montażu zabudowy magazynu krzeseł, odtworzeniu zasadniczych dekoracji pierwotnych, których szacunkowy koszt wynosi łącznie ponad 22.000 zł. Dotąd przeprowadzone prace remontowe powód wykonał w większości przy pomocy własnych pracowników, ponosząc koszty materiałów i niektórych usług, na których zakup wystawiono faktury: (...) /12/899/2 na kwotę 519,2 zł; (...) na kwotę 30 zł; FS-2565/12/12 na kwotę 1236,08 zł; VAT 15/12 na kwotę 7220,1 zł; VAT 14/12 na kwotę 11039,25 zł; 20/12 na kwotę (...),1 zł; (...) na kwotę 177,12 zł;

FS-2893/12/12 na kwotę (...),7 zł; 5/11/2012 na kwotę 900 zł; (...) na kwotę (...),7 zł; VAT 20/12 na kwotę 11136,42 zł; (...) na kwotę 1014,75 zł; 04/12/2012 na kwotę 2049,6 zł; FV- (...) na kwotę 922,5 zł; VAT 12/01/13 na kwotę 479,7 zł; (...) -05 na kwotę 83,23 zł; (...) na kwotę 364,48 zł; (...) na kwotę 87,58 zł; (...) na kwotę 460 zł; (...) na kwotę 645,75 zł; rachunek nr (...) na kwotę 150 zł; (...) na kwotę 35 zł; (...) na kwotę 221,46 zł; VAT (...) na kwotę 492 zł; VAT (...) na kwotę 2023,35 zł, FV (...) na kwotę 2583 zł; VAT nr (...) na kwotę 2437,83 zł; VAT 41/12 na kwotę 20642,44 zł; nr 16/01/2013 na kwotę 180 zł; nr (...) na kwotę 7527,46 zł; (...) na kwotę 479,94 zł; FvKL/12/918/2 na kwotę 488,39 zł; (...) na kwotę 36,81 zł; (...) na kwotę 49 zł; (...) /12/925/2 na kwotę 115,22 zł; (...) -05 na kwotę 62,68 zł; (...) na kwotę 559,93 zł; F VAT (...) na kwotę 20 zł; (...) na kwotę 141,85 zł; (...) na kwotę 101,2 zł; (...) na kwotę 47,52 zł; (...) -05 na kwotę 36,91 zł; (...) na kwotę 7,97 zł; (...) na kwotę 9,96 zł; (...) na kwotę 319,5 zł; (...) /12/953/2 na kwotę 161,6 zł; (...) -05 na kwotę 166,84 zł; (...) na kwotę 163,72 zł; 14/09/12 na kwotę 578,1 zł.

Na renowację posadzek lokalu powód poniósł łącznie koszt w wysokości 3.367,50 zł. Na kwotę tą złożyły się koszty czyszczenia posadzek w wysokości 3 016, 70 zł, zgodnie z fakturą (...) (k. 90) oraz koszty materiałów, na których zakup wystawiono faktury: (...) (k. 85), (...) (k. 124), (...) (k. 128). Betonowe podłogi na parterze wymagały wyprawek, a drewnianą posadzkę położoną w piwnicy należało wycyklinować i zaolejować. Stan podłóg po zakończeniu stosunku najmu wynikał z normalnej eksploatacji lokalu przystosowanego do działalności w nim wówczas prowadzonej, na posadzce drewnianej znajdowały się ślady od obcasów, ale nie było uszkodzeń mechanicznych.

dowód: faktury (k. 78 - 129) włącznie z fakturami na k: 90, 85, 124 i 128, częściowo zeznania świadka E. N. (k. 234), częściowo zeznania świadka E. L. (k. 236), zeznania świadka P. R. (k. 237), zeznania świadka M. M. (1) (k. 239)

Powód wykorzystuje obecnie lokal dla celów własnej działalności gospodarczej – znajduje się tam centrum telemarketingu. Nakładem pozostawionym przez pozwanego, a wykorzystanym po zakończeniu stosunku najmu jest podejście pod zlewozmywak

dowód: zeznania świadka E. N. (k. 234), zeznania pozwanego (k. 254)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów wymienionych wyżej.

Sąd uznał za wiarygodne wymienione wyżej dokumenty, albowiem ich moc dowodowa nie została przez żadną ze stron zakwestionowana. Dokumenty prywatne stanowiły dowód tego, że osoby, które je podpisały złożyły oświadczenia w nich zawarte (art. 245 k.p.c.), a dokumenty urzędowe stanowiły dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone (art. 244 § 1 k.p.c.).

Do ustalenia stanu faktycznego posłużyły również zeznania świadków. I tak za częściowo wiarygodne Sąd Okręgowy uznał zeznania złożone przez E. N. (k. 233-235) i E. L. (k. 235). E. N. ze strony powoda uczestniczyła przy zawarciu umowy najmu, odpowiadała również za stan przekazywanego lokalu w chwili rozpoczęcia trwania spornego stosunku, sporządzając dokument protokołu zdawczo- odbiorczego. E. L. z kolei brała udział w procesie wypowiedzenia umowy pozwanemu i odebrania lokalu, zeznając na okoliczność jego stanu po usunięciu i wyprowadzeniu rzeczy ruchomych najemcy. Co istotne obie zwróciły uwagę na stan podłóg lokalu, E. N. zaznaczając w uwagach do protokołu zdawczo- odbiorczego, że posadzka w piwnicy posiadała uszkodzenia, a po zdjęciu wykładziny dywanowej parkiet był klejący. Świadek L. natomiast zeznała, że sporządzając protokół odbioru lokalu zaznaczyła pierwotnie, iż podłogi są zniszczone, następnie jednak zapis ten usunęła w związku z argumentacją strony pozwanej, co do stanu podłóg w chwili przekazania i normalnego ich zużycia w drodze eksploatacji. Powyższe zaś stało w sprzeczności z zeznaniami świadków złożonymi na rozprawie, gdzie twierdziły, że stan nawierzchni podłóg był dobry w momencie rozpoczęcia najmu, a uległ dewastacji w czasie jego trwania. W tym zakresie Sąd uznał więc złożone zeznania jako niewiarygodne, gdyż nie znajdowały potwierdzenia nie tylko w zeznaniach złożonych przez świadków: P. R. (k. 237), M. M. (1) (238-240), K. N. (k. 240) R. B. (k. 249-250) i pozwanego (k. 252-255), ale przede wszystkim w treści dokumentów, w których sporządzeniu brały udział same E. N. i E. L.. W pozostałym natomiast zakresie zeznania omawianych świadków oceniono jako wiarygodne, spójne i wzajemnie uzupełniające się. Przede wszystkim świadkowie potwierdzili, że powód przeprowadził remont lokalu, który obecnie prawie w całym zakresie został przywrócony do stanu sprzed zawarcia

umowy najmu, a poniesione koszty materiałów i usług dokumentują przedłożone faktury i rachunki. Świadek N. wskazała ponadto, które z faktur dotyczą prac związanych z renowacją podłóg (k. 234).

Zeznania przywołanych świadków tj. P. R., K. N., M. M. (1), Sąd uznał za wiarygodne w zakresie, w jakim wskazywali oni, że podłogi na obu poziomach lokalu w chwili jego udostępnienia najemcy były wyeksploatowane, posiadały miejscowe uszkodzenia, które widoczne okazały się po zdjęciu wykładziny dywanowej, co dodatkowo ujawniło ich zabrudzenie od kleju. Świadkowie zeznali, że podłoga wymagała doczyszczenia z kleju, pozwany wykonał wyprawki uszkodzeń parkietu, co znalazło potwierdzenie w zeznaniach złożonych również przez świadka R. B., który stwierdził, że pozwany odświeżył posadzki w piwnicy, jeszcze przed otwarciem klubu. Zeznania świadków Sąd uznał za wiarygodne także co do tego, że po zakończeniu umowy najmu, podłogi w lokalu powoda nosiły cechy uszkodzeń powstałych jedynie w toku normalnej eksploatacji, tj. zabrudzenie oraz ślady od obcasów.

Wiarygodne okazały się również zeznania świadka M. M. (1) w zakresie w jakim wskazywała, że powodowi przy zawarciu spornej umowy zależało na tym, by po jej zakończeniu stan lokalu został przywrócony do pierwotnego. Okoliczność ta znalazła potwierdzenie w zeznaniach złożonych przez E. N. i E. L. oraz R. B., który wprost wskazywał, iż stanowiło to ze strony powoda warunek zawarcia umowy w ogóle. Biorąc pod uwagę wysoki standard wyposażenia lokalu powoda, przed nawiązaniem stosunku najmu, wykorzystywanie go do własnych celów szkoleniowych i reprezentacyjnych oraz okoliczność, iż ów lokal miał w trakcie najmu zostać przeznaczony na prowadzenie działalności klubowej (rozrywkowej) Sąd nie miał wątpliwości, iż zeznania wymienionych świadków w powyższym zakresie są wiarygodne. Świadek B. wskazywał ponadto, że treść umowy najmu była szczegółowo negocjowana przez strony, wymieniano się kolejnymi wersjami jej treści, a Sąd nie znalazł przyczyn by twierdzeniom w tej części odmówić przymiotu wiarygodności. Świadkowie wskazywali również, że sensem wprowadzeniu zapisu o obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego lokalu, jak i o ewentualnym wykonaniu zastępczym przez wynajmującego było to, by w przypadku zaniechania przez pozwanego w tym zakresie powód mógł dochodzić od niego zwrotu kosztów faktycznie poniesionych na ten cel.

Zeznania złożone przez pozwanego P. K. Sąd uznał za wiarygodne w zakresie, w jakim znalazły potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym sprawy, to jest co do omówionej już kwestii stanu podłóg lokalu, zarówno przed rozpoczęciem, jaki i po zakończeniu stosunku najmu. Sąd odmówił wiarygodności zeznaniom powoda w tej części natomiast, gdzie twierdził, że nie przystąpił do przywrócenia stanu pierwotnego lokalu oczekując na decyzje powoda co do nakładów, które miały w lokalu pozostać. Pozwany twierdził, że strona powodowa pozostawała bezdecyzyjna co do usunięcia konkretnych elementów wystroju lokalu, co wstrzymywało go od podjęcia prac przywracających stan lokalu. Powyższe twierdzenia należało uznać za niewiarygodne, gdyż nie znalazły potwierdzenia nie tylko w zeznaniach pozostałych świadków, których zeznania uznano za wiarygodne, ale i w treści jakiegokolwiek dokumentu mogącego świadczyć o pertraktacjach stron.

Zeznania świadka J. W. (k. 232) były wiarygodne, ale nie wniosły nic istotnego do rozstrzygnięcia sprawy.

Na rozprawie w dniu 11 października 2013 r. Sąd oddalił dowód z przesłuchania świadka M. M. (2) jako spóźniony w rozumieniu art. 207 § 6 k.p.c. i art. 217 § 2 k.p.c. Należy przy tym zaznaczyć, że zawnioskowany dopiero w trakcie trwania rozprawy świadek miał zeznawać na okoliczność rozmów z powodem na temat przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego oraz treści tych rozmów (k. 252), zatem co do okoliczności, na które pozwany miał możliwość powołać się już w odpowiedzi na pozew, znając stanowisko powoda w tym zakresie. Pozwany aby nie narazić się na negatywne konsekwencje płynące z treści art. 207 § 6 k.p.c. już w odpowiedzi na pozew powinien był przedstawić swe twierdzenia na odparcie faktów przytaczanych przez powoda, oraz powołać wnioski dowodowe mające służyć tego wykazaniu. Art. 217 § 1 k.p.c. stanowi natomiast, że strona może aż do zamknięcia rozprawy przytaczać okoliczności faktyczne i dowody na uzasadnienie swoich wniosków lub dla odparcia wniosków i twierdzeń strony przeciwnej. Jednocześnie jednak w § 2 art. 217 k.p.c. ustawodawca przewidział, że sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich we właściwym czasie bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. Skoro pozwany miał możliwość powołania wszelkich wniosków dowodowych w odpowiedzi na pozew, z

czego nie skorzystał w odniesieniu do świadka M. M. (2), to powoływanie go dopiero na rozprawie należało uznać za spóźnione. Nadto pozwany, reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, w żaden sposób nie uprawdopodobnił okoliczności, o których mowa w art. 207§6 i 217§2 k.p.c. uzasadniających dopuszczenie tego spóźnionego dowodu, zwłaszcza że spowodowałby on zwłokę w postępowaniu.

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 3 lipca 2014 r. Sąd oddalił również wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z dokumentów załączonych do pisma datowanego na dzień 18 października 2013 r., jako spóźniony w sensie o jakim powyżej, a pozwany nie uprawdopodobnił zaistnienia żadnej z przesłanek wyłączających pominięcie przez sąd spóźnionych dowodów, a zaznaczenia wymaga, że przeprowadzenie postępowania dowodowego w zakresie jakim życzyłby sobie pozwany z pewnością spowodowałoby powstanie zwłoki w jak najszybszym rozpoznaniu sprawy (art. 207 § 6 k.p.c) rodząc konieczność przesłuchania dalszych świadków. Zawnioskowane w piśmie z dnia 18 października 2013 r. dowody podlegać musiały również oddaleniu z tego powodu, że dotyczyły okoliczności, które pozostawały nieistotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, z powodów wymienionych poniżej. Przedkładana przez pozwanego umowa z dnia 3 listopada 2011 r., jak i rachunki dotyczyły przebudowy, do potrzeb prowadzonej przez pozwanego działalności, lokalu dokonanej po zawarciu umowy najmu, stanowiąc jednocześnie okoliczność, która dla toczącego się procesu pozostawała bez znaczenia. Podnoszona obecnie natomiast kwestia projektu ugody z powodem miała zostać wykazana dokumentem jedynie w postaci wydruku komputerowego, z którego nie sposób wnioskować ani kiedy został sporządzony, ani przez kogo i w ramach jakiego stosunku. Ponadto dokument ten nie został podpisany, stąd wnioskować należy, że nie doszło w tym zakresie do jakiegokolwiek porozumienia zmieniającego wcześniejsze ustalenia stron dokonane zapisami umowy z dnia 25 października 2011 r. Również przedłożone do pisma wydruki korespondencji internetowej należało uznać za nieistotne. Przeprowadzone postępowanie dowodowe nie wskazuje kim jest M. M. (2), załączone wydruki nie wskazują do kogo kierował korespondencją i w związku z jakimi okolicznościami, ponadto o czym wspomniano w sprawie brak jest jakichkolwiek dowodów na to, by strony zgodnie zmieniły zapis § 6 ust 4 spornej umowy, gdzie wyraźnie postanowiono, że przywrócenie stanu pierwotnego lokalu sprzed zawarcia umowy ma nastąpić w terminie 21 dni od jej rozwiązania, a to bezwarunkowo, zatem bez jakichkolwiek dodatkowych oświadczeń, czy zgody wynajmującego w tym zakresie.

Nadto na marginesie podkreślić należy, iż pozwany, reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, nie zgłosił w trybie art. 162 k.p.c. zastrzeżeń co do postanowień oddalających jego wnioski dowodowe.

Sąd Okręgowy na podstawie art. 130⁴ § 5 k.p.c. pominął dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa wnioskowany przez pozwanego a dopuszczony na okoliczności wskazane w postanowieniu z dnia 11 października 2013 r. (k. 255), bowiem pozwany w zakreślonym terminie nie uiścił zaliczki na poczet wykonania tej opinii. Podkreślić należy, iż pozwany w zakresie obowiązku uiszczenia zaliczki swoim postępowaniem celowo przyczynił się do przedłużenia postępowania. Wezwany na rozprawie w dniu 11 października 2013 r. do uiszczenia zaliczki, wniosku o zwolnienie od kosztów nie złożył na rozprawie, a w ostatnim dniu wyznaczonym na uiszczenie zaliczki tj. 18 października 2013 r. (k. 256). Wniosek ten, jako złożony przez zawodowego pełnomocnika a nie zawierający oświadczenia pozwanego o stanie majątkowym, podlegał w dniu 24 października 2013 r. na podstawie art. 102 ust. 4 uksc zwrotowi (k. 275). Ponownie jednak pozwany działający przez zawodowego pełnomocnika zamiast złożyć spełniający wymagania formalne wniosek o zwolnienie od kosztów sądowych, w dniu 12 listopada 2013 r. (k. 282) złożył wniosek dotknięty brakami, stąd w dniu 19 listopada 2013 r. należało ponownie wezwać pełnomocnika do usunięcia jego braków (k. 484). Prawidłowy wniosek pozwany złożył dopiero w dniu 9 grudnia 2013 r. (k. 488), a zatem niemal 2 miesiące od pierwotnego wezwania do uiszczenia zaliczki, celowo przedłużając w ten sposób postępowanie. Następnie po oddaleniu wniosku o zwolnienie od kosztów sądowych i oddaleniu zażalenia pozwanego, pozwany nie uiścił zaliczki na poczet kosztów opinii biegłego.

Pominięciu podlegał również dowód z przesłuchania powoda, gdyż prezes zarządu komplementariusza powoda prawidłowo wezwana do osobistego stawiennictwa na rozprawie, nie stawiała się nie usprawiedliwiając swojej nieobecności.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione w części, co do kwoty 51.071,19 zł.

Powód domagał się w niniejszej sprawie zwrotu kosztów przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego sprzed zawarcia umowy najmu z dnia 25 października 2011 r., w wysokości 76.150,43 zł, podnosząc iż całkowity szacunkowy koszt prac związanych z remontem lokalu określony został w opinii J. W., a dochodzona kwota została umniejszona o kaucję w wysokości 31.425,25 zł, jaką pozwany wpłacił przy zawarciu stosunku najmu. Powód powoływał się na zapis § 6 ust. 4 łączącej strony umowy, zgodnie z którym najemca, w terminie 21 dni po rozwiązaniu umowy, zobowiązał się do przywrócenia stanu pierwotnego lokalu zgodnie z załącznikiem nr 2 do umowy oraz protokołem zdawczo – odbiorczym z dnia przekazania lokalu najemcy. W powołanym zapisie umowy strony postanowiły również, że w sytuacji gdy najemca nie wywiąże się z powyższego zobowiązania, to wynajmujący uprawniony jest do przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego na koszt najemcy.

Bezspornym pozostawało w sprawie, że pozwany po wypowiedzeniu mu ze skutkiem natychmiastowym umowy najmu w dniu 2 sierpnia 2012 r. nie przywrócił najmowanego lokalu do stanu pierwotnego, usuwając z niego jedynie rzeczy ruchome stanowiące jego oraz osób trzecich własność. Pozwany w odpowiedzi na pozew zaprzeczył, by stan lokalu w chwili wydania po zakończeniu najmu wymagał wskazanych przez powoda nakładów w celu przywrócenia jego stanu, przy tym szczegółowo odniósł się jedynie do stanu podłóg, kwestionując, by potrzebne były jakiegokolwiek prace renowacyjne w tym zakresie. Ogólnie ujmując natomiast pozwany sprzeciwił się zakresowi i wartości wskazywanych przez powoda prac koniecznych do przywrócenia stanu lokalu, podnosząc, że przedłożone faktury nie dokumentują poniesienia wskazanych tam kosztów w celu adaptacji nieruchomości położonej w P., przy ulicy (...). Zdaniem pozwanego obciążający go obowiązek przywrócenia dotyczył tylko takich zmian dokonanych w lokalu, które nie stanowiły nakładów, stających się z chwilą rozwiązania umowy własnością powoda (§ 6 ust. 3 umowy), a ponadto ustalone zobowiązanie ciążyło na najemcy, któremu strona powodowa uniemożliwiła wykonanie prac przywracających.

Analizując w pierwszej kolejności treść stosunku prawnego, jaki nawiązały strony w dniu 25 października 2011 r. przez przyzmat zapisów § 6 ust. 4 i ust. 3 spornej umowy, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że wywodzona przez pozwanego interpretacja pozbawiona jest jakichkolwiek podstaw faktycznych i prawnych. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że powód uzależniał zawarcie umowy najmu spornego lokalu od zobowiązania najemcy do przywrócenia stanu pierwotnego. Jak zauważono, wysoki standard lokalu dotychczas przeznaczonego na cele szkoleniowe i ekspozycyjne powoda, oznaczał, że zainteresowany on był w odzyskaniu lokalu w stanie, jak przed zawarciem umowy najmu. Negocjując postanowienia i ostateczną treść umowy z dnia 25 października 2011r. jej strony zdawały sobie sprawę z konieczności zaadaptowania lokalu do celu prowadzenia w nim działalności klubowej. I chociaż lokal posiadał zaplecze gastronomiczne (bar w piwnicy), odpowiednie węzły sanitarne, to nieodzownym było dostosowanie go celów, na jaki został wynajęty. Tym samym powód, konstruując zapisy umowy, godząc się na adaptację i modernizację przedmiotu najmu, zabezpieczył się jednocześnie przed zbyt dużą ingerencją w substancję lokalu i jego dewastacją w ten sposób, że obowiązkiem najemcy było przywrócenie stanu pierwotnego lokalu (zgodnie z załącznikiem nr 2 do umowy oraz protokołem zdawczo – odbiorczym z dnia przekazania lokalu najemcy) i to w terminie 21 dni po rozwiązaniu stosunku. W § 6 ust 4 zawarto również uzgodnienie, że w przypadku niewywiązania się najemcy z powyższego zobowiązania, wynajmujący ma prawo do przywrócenia stanu pierwotnego lokalu na koszt najemcy. Co wymaga podkreślenia już w tym miejscu, zobowiązanie najemcy ujęte zostało bezwarunkowo, zatem już po upływie terminu 21 dni od rozwiązania umowy, uprawnienie przywrócenia stanu lokalu na koszt najemcy przechodziło na wynajmującego.

Jest to okoliczność o tyle istotna, że pozwany nie wykazał w żaden sposób, że po wypowiedzeniu umowy doszło do zmiany postanowień odnośnie bezwarunkowego, przywrócenia stanu lokalu w uzgodnionym terminie 21 dni. Pozwany powoływał, że nie przystąpił do prac remontowych z uwagi na to, że powód nie zajmował stanowiska w przedmiocie tego, co z uczynionych zmian ma pozostać w lokalu, a co należy usunąć. Przywołane jednak brzmienie § 6 ust. 4 umowy nie uzależnia powstania zobowiązania najemcy od jakiegokolwiek działania wynajmującego, czy to w formie zgody, oświadczenia, czy decyzji. Samo rozwiązanie umowy aktualizowało powstanie obowiązku po stronie pozwanego,

na którego wykonanie dysponował czasem 21 dni. Po upływie tego okresu uprawnienie, zgodnie z ustalonym zapisem stron, przechodziło na wynajmującego. Skoro pozwany twierdził, że powód uniemożliwił mu wykonanie przywrócenia stanu poprzedniego lokalu, poprzez zagrozenie dostępu do nieruchomości, powinien ów okoliczność wykazać. Z uznanych za wiarygodne zeznań świadków wynika natomiast, że pozwany nie podjął jakichkolwiek kroków zmierzających do przystąpienia do remontu wynajmowanego lokalu. W aktach sprawy brak jakiegokolwiek dowodu na to, że pozwany starał się o udostępnienie lokalu zgłaszając swoją gotowość do przywrócenia jego stanu pierwotnego. Pozwany prowadzi działalność gospodarczą, zatem przez wzgląd na jego doświadczenie i funkcjonowanie w obrocie prawnym, powinien wystosować do powoda jakiegokolwiek pismo zawierające zgłoszenie przystąpienia do prac, zgodnie z zapisami umowy. Braki inicjatywy pozwanego w tym zakresie nakazywały uznać, że nie podolał on wykazaniu tak prób podjęcia prac adaptacyjnych w lokalu przywracających jego stan. To samo stwierdzenie pozostać aktualne musiało dla uznania, że pozwany nie wykazał, aby strony po rozwiązaniu stosunku najmu odmiennie od zapisów spornej umowy, uzgodniły sam zakres czy sposób przywrócenia stanu lokalu. Tym samym Sąd Okręgowy stwierdził, że bezwarunkowy, niezależny od podjęcia jakichkolwiek decyzji ze strony wynajmującego, obowiązek przywrócenia stanu poprzedniego lokalu obciążał pozwanego, a to w niezmienionym terminie 21 dni od wygaśnięcia stosunku najmu.

Zupełnie w sposób nieuprawniony wywodził pozwany również, że dokonane zmiany stanowią mają nakłady na lokal, których własność przeszła na powoda. Strony przewidziały wszakże w § 6 ust. 3 umowy, że nakłady poczynione w lokalu przez najemcę w czasie trwania najmu z chwilą jego zakończenia przechodzą na rzecz wynajmującego, a najemca zrzeka się wszelkich roszczeń wobec wynajmującego z tytułu poczynionych nakładów, a najemca ma prawo do demontażu rzeczy ruchomych stanowiących jego własność. Odróżnić należy jednak kwestię nakładów podnoszących wartość lokalu od prac związanych z przywróceniem stanu pierwotnego lokalu. Prace te można ująć w dwóch kategoriach, jako takie, które przywracają poprzedni wystrój i wyposażenie wnętrza oraz ułożenie ścian (np. odnowienie dekoracji baru i wc,) oraz typowe naprawcze jak: malowanie ścian, uzupełnienie oszklenia okien, demontaż maskownic okien, wyprawienie uszkodzeń, jakich przeprowadzenie stało się konieczne by lokal mógł funkcjonować w takim samym kształcie i wyglądzie jak sprzed zawarcia spornej umowy. Zdaniem Sądu z tych względów nie zachodzi sprzeczność pomiędzy postanowieniami umownymi z ust. 3 i 4 § 6, gdyż obejmują one swym zakresem całkowicie odmiennie zagadnienia.

Skoro zatem pozwany nie wywiązał się z ciężącego na nim z mocy umowy z dnia 25 października 2011 r. obowiązku, uprawnienie do przywrócenia stanu pierwotnego lokalu przeszło, zgodnie z zapisem § 6 ust. 4, na powoda i to na koszt najemcy. Jednakże, co wynika z treści zapisu §6 ust. 4 oraz z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków (w szczególności E. N. – k. 234 oraz R. B. k. 250) intencją stron zawierających umowę było, by po ewentualnym przejściu uprawnienia do przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego na wynajmującego wobec bierności najemcy, zwrot kosztów nastąpił według rozliczenia prac **faktycznie wykonanych i kosztów w tym zakresie poniesionych**. Sens przewidzianego zapisu należy rozumieć w ten sposób, że powód korzystając z uprawnienia do wykonania zastępczego, mógł domagać się od pozwanego zwrotu jedynie kosztów rzeczywiście już poniesionych w celu wykonania zobowiązania, a nie kosztów szacunkowych i przyszłych. Przewidziane przez strony umowy uprawnienie zbliżone jest w celu i zakresie do przewidzianego w art. 480 k.c. wykonania zastępczego, gdzie ustawa w szczególności sposób traktuje skutki zwłoki dłużnika w odniesieniu do zobowiązań, których przedmiotem jest świadczenie dłużnika polegające na czynieniu lub zaniechaniu, uprawniając go do wykonania zastępczego. Także i w tym przypadku przyjmuje się, że możliwość domagania się zwrotu kosztów wykonania zastępczego uzależnione jest od wcześniejszego ich poniesienia. Istotą wykonania zastępczego jest podjęcie przez wierzyciela czynności zmierzających do wykonania zobowiązania zgodnie z jego treścią, czyli zaspokojenie interesu wierzyciela w wypadku, gdy dłużnik we wskazanym terminie nie spełnia świadczenia, do którego jest zobowiązany (por. wyrok SN z 7 czerwca 2000 r., III CKN 441/00, LEX nr 51882). Przy tym wskazuje się, że koszty wykonania zastępczego, do pokrycia których zobowiązany jest dłużnik, nie mogą być „nadmiernymi kosztami”. Ciężar dowodu, że poniesione koszty były nadmierne i w związku z tym wierzyciel nadużył prawa, obciążają dłużnika (por. Zdzisław Gawłki, Komentarz do art. 480 kc, Lex 2010 t. 5 oraz wyrok SN z 10 stycznia 2008 r., IV CNP 147/07, LEX nr 361455). Dochodzenie zwrotu kosztów po ich wydatkowaniu przez wierzyciela tym różni się od innych przypadków żądania odszkodowania, że wierzyciel nie musi przeprowadzać dowodu na okoliczność

powstania i wielkości szkody, a jedynie wykazać wysokość poniesionych wydatków (por. Zdzisław Gawlki, Komentarz do art. 480 kc, Lex 2010 t. 5).

Powód w niniejszym procesie, poza sformułowaniem żądania szacunkowego rozliczenia kosztów koniecznych do przywrócenia stanu pierwotnego lokalu, przedstawił w toku postępowania dowody (faktury i rachunki szczegółowo wymienione w części faktycznej uzasadnienia) pozwalające ustalić, w jakiej wysokości poniósł rzeczywiście koszty związane z remontem nieruchomości po zakończeniu stosunku najmu. Jednocześnie przesłuchani w sprawie świadkowie potwierdzili okoliczność, że większość robót została wykonana, a załączone przez powoda faktury VAT dotyczą przedmiotowych prac. Aktualnie powód nie wykonał jedynie prac polegających na: montażu przegrody szklanej, montażu ścianek działowych w piwnicy, naprawie konstrukcji stalowej do planszy ekspozycyjnej oraz plansz ekspozycyjnych, montażu zabudowy magazynu krzeseł, odtworzeniu zasadniczych dekoracji pierwotnych.

Nie powiodła się natomiast podjęta przez pozwanego próba zakwestionowania przedłożonych dokumentów potwierdzających zakup usług i materiałów koniecznych dla przywrócenia stanu lokalu, dla ustalenia, że nie dotyczą one remontu spornej nieruchomości. Powołani przez stronę powodową świadkowie zeznali, że prace adaptacyjne zostały wykonane w ustalonym powyżej zakresie, a Sąd nie znalazł podstaw, by twierdzeniom tym odmówić wiarygodności, przy braku jakichkolwiek dowodów przeciwnych naprowadzonych przez pozwanego.

To pozwanego również obciążał, zgodnie z przywołaną analogią do wykonania zastępczego z art. 480 k.c., ciężar dowodu, że poniesione przez powoda koszty były nadmierne lub niecelowe, skoro zakwestionował w odpowiedzi na pozew zakres i wartość wskazywanych przez wynajmującego do wykonania prac. Pozwany zaprzeczając, by stan lokalu w chwili jego wydania wymagał wskazywanych w pozwie nakładów, w celu przywrócenia jego stanu uprzedniego, zaprzeczył wartościom podawanym przez wnoszącego powództwo. Jedynie jednak w odniesieniu do stanu podłóg, przed i po zawarciu umowy, pozwany sformułował precyzyjne twierdzenia i wnioski, naprowadzając w tym kierunku określone postępowanie dowodowe, które przyniosło wymierne skutki, o czym mowa poniżej. W pozostałym zakresie, oprócz ogólnych twierdzeń, nie wyczerpał ciężącego na nim obowiązku z art. 210§2 k.p.c. złożenia szczegółowe twierdzenia co do twierdzeń strony powodowej.

Nadto chcąc wykazać nadmierność wysokości i zakresu przeprowadzonych pozostałych prac pozwany powinien wykazać, że prace te nie były niezbędne do przywrócenia stanu uprzedniego lokalu. Ze względu na specjalistyczny charakter wiadomości koniecznych do ustalenia powyższej okoliczności, celowym było zasięgnięcie opinii specjalisty z zakresu budownictwa. Zatem na wniosek złożony przez pozwanego Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy, który jednak podlegać musiał pominięciu wobec nieuiszczenia zaliczki przeznaczonej na ten cel (art. 130⁴ § 5 k.p.c.). Nie dysponując natomiast odmiennym materiałem dowodowym, Sąd Okręgowy uznał, że powód wykazał, za pomocą faktur i rachunków poniesienie celowych do przywrócenia stanu lokalu kosztów wysokości 82.496,44 zł.

Łączna wartość materiałów i usług zakupionych przez powoda w związku z remontem nieruchomości wyniosła kwotę 85 863,94 zł, na którą opiewały przedstawione przez powoda faktury VAT, jednakże Sąd nie uwzględnił jako celowych do wykonania uprawnienia, które przeszło na wynajmującego, kosztów poniesionych w związku z renowacją podłóg lokalu. Sąd zważył bowiem w tym zakresie, że po rozwiązaniu stosunku najmu, podłogi na obu kondygnacjach lokalu nosiły jedynie cechy normalnej eksploatacji, charakterystycznej dla podjętej tam działalności rozrywkowej, nie mając nadmiernych nowych uszkodzeń mechanicznych. W § 6 spornej umowy z kolei strony ustaliły, że najemca ma oddać lokal w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie wynikające z eksploatacji, a powód przy nawiązaniu stosunku najmu miał wiedzę odnośnie podejmowanej przez pozwanego działalności. Omówione wcześniej zeznania świadków pozwoliły przyjąć, że już przy zawarciu umowy strony zwróciły uwagę, że podłogi posiadają uszkodzenia (podniesiony parkiet w piwnicy), a pozwany przystąpił do ich odświeżenia, usunięcia pozostałości z kleju po zdjęciu wykładziny, dokonał drobnych napraw parkieciarskich. Ponadto świadek E. L. zeznała, że z protokołu spisywanego przy zdaniu lokalu usunęła zapis o zniszczeniu podłóg, przyznając tym samym, że nie uległ on pogorszeniu w porównaniu z ich stanem, jaki został zaznaczony w uwagach do protokołu zdawczo- odbiorczego z dnia 2 listopada 2011 r. Zgodnie z przywołaną regułą to pozwanego obciążał dowód wykazania niecelowości poniesionych kosztów renowacji podłóg,

jak i ich wysokości. Na tą ostatnią okoliczność pozwany nie powołał jednak żadnych dowodów, zatem Sąd przyjął za świadkiem powoda E. N. (których zeznań w tym zakresie żadna ze stron nie kwestionowała), że z przedłożonych faktur, znajdujące się na kartach: k. 85 ((...)) na kwotę 177,12 zł, k. 90 ((...)) na kwotę 3 016,70 zł, k. 124 ((...)) na kwotę 9,96 zł i na k. 128 ((...)) na kwotę 163,72 zł, dotyczą kosztów związanych z odnowieniem podłóg (k. 234). Łączna zatem suma jaką wydatkował na ten cel powód wyniosła 3 367,50 zł, o którą umniejszono należne powodowi koszty przywrócenia lokalu do stanu sprzed zawarcia umowy.

Od kwoty 85 863,94 zł odjęto zatem kwotę 3 367,50 zł, co dało sumę 82 496,44 zł, której zwrotu w związku z poniesieniem celowych kosztów mógł domagać się powód od strony pozwanej. Kwota ta została następnie, zgodnie z żądaniem powoda, umniejszona o kwotę wpłaconej przy zawarciu umowy kaucji w wysokości 31 425, 25 zł. Otrzymana w ten sposób różnica w wysokości 51 071,19 zł stanowi kwotę zasądzoną od pozwanego na rzecz powoda, o czym orzeczono w pkt 1 wyroku na podstawie art. 6 k.c. Powództwo ponad tą kwotę podlegać musiało oddaleniu, ze względów opisanych powyżej, o czym Sąd orzekł w pkt 2 wyroku. O odsetkach ustawowych orzeczono zgodnie z żądaniem powoda, na podstawie art. 481 k.c., zasądzając je od dnia wytoczenia powództwa.

O kosztach w punkcie 3 wyroku orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k. p. c. w zw. z art. 100 k. p. c. w zw. z art. 108 § 1 k. p. c., rozdzielając je stosunkowo. Na koszty procesu poniesione przez powoda w kwocie 7 425,00 zł składała się opłata sądowa od pozwu w kwocie 3 808 zł, kwota 3600 zł wynagrodzenia radcy prawnego, 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, natomiast na koszty poniesione przez pozwanego w kwocie 3 617,00 składała się kwota 3600 zł wynagrodzenia jednego adwokata, 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Powód wygrał sprawę w 67%, pozwany zaś w 33%, dlatego pozwany winien zapłacić powodowi kwotę 3 781,14 zł ((7425,00 zł x 67%) - (3 617,00 zł x 33%)), tj. 4 974,75 zł – 1 193,61 zł.

D.. SSR Piotr Marciniak