

Sygn. akt I C 672/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lipca 2018 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR del. Michał Jank

Protokolant: staż. Joanna Andrukiewicz

po rozpoznaniu w dniu 9 lipca 2018 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa S. M.

przeciwko W. M.

o zapłatę

I. umarza postępowanie w zakresie cofniętego powództwa;

II. zasądza od pozwanej W. M. na rzecz powódki S. M. kwotę 11.224,38 zł (jedenaście tysięcy dwieście dwadzieścia cztery złote 38/100) wraz z:

- ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 6.647,78 zł od dnia 7 września 2016 r. do dnia zapłaty;

- ustawowymi odsetkami od kwoty 4576,60 zł od dnia 17 sierpnia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015

- ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 4576,60 zł od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty

III. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

IV. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 657,36 zł (sześćset pięćdziesiąt siedem złotych 36/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

Powódka S. M. wniosła pozew przeciwko W. M. domagając się

zasądzenia:

1. kwoty 17.630 USD w przeliczeniu na polskie złote z pierwszego dnia przeterminowanego zobowiązania według kursu średniego USD zgodnie z tabelą NBP z dnia 2.01.2007 r., co stanowi 50.827,29 zł, która zwaloryzowana przez pomnożenie przez coroczną stopę inflacji od dnia 1.01.2007 r. wynosi 68.326,47 zł,

2. kwoty 550 USD tytułem nienależnie pobranych środków z konta USD bez wiedzy i zgody powódki, która po dokonaniu waloryzacji przez pomnożenie przez coroczną stopę inflacji od 1.01.2007 r. wynosi 2.748,79 zł,

3. kwoty 2.000 zł tytułem wsparcia w spłacie podatku, na poczet której spłaty zaciągnęła kredyt, którego koszt wyniósł 2.934 zł. Wyżej wymieniona kwota zwaloryzowana przez pomnożenie przez coroczną kwotę inflacji od dnia 1.09.2007 r. wynosi 3.944,16 zł,
4. kwoty 53.590 zł tytułem zwrotu części wszystkich opłat czynszowych i eksploatacyjnych związanych z korzystaniem przez W. M. z gospodarstwa domowego powódki oraz zwrotu kosztów niezbędnych artykułów spożywczych, środków chemicznych, czystości, zwaloryzowanej przez pomnożenie przez coroczną stopę inflacji od dnia 1.09.2007 r. do dnia dzisiejszego do kwoty 58.492,01 zł,
5. kwoty 3.352,50 zł zwaloryzowanej do kwoty 3499,73 zł tytułem zwrotu kosztów opłat czynszowych i eksploatacyjnych lokalu powódki zajmowanego przez pozwaną za okres październik 2011- lipiec 2013 r.,
6. kwoty 12.662,189 zł zwaloryzowanej do kwoty 12.622,19 zł, co stanowi połowę wartości kredytu konsumpcyjnego z dnia 27.06.2014 r. z odsetkami zaciągniętego na remont lokalu,
7. kwoty 313,95 zł zwaloryzowanej do kwoty 372,72 zł, co stanowi zwrot spłaty zadłużenia pozwanej ze środków powódki.

Powódka wniosła także o zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powódka wskazała, iż w 2003 roku podpisała umowę z deweloperem na zakup własnego lokalu mieszkalnego, w którym miała mieszkać wraz z córką. Powódka uzgodniła z pozwaną będącą jej matką, iż będzie się ona opiekować pod nieobecność powódki jej córką. Powódka wykonywała pracę kontraktową od 21.01.2001 do 6.12.2006 r. Pozwana miała pełnomocnictwo do rachunku bankowego powódki, którego intencją było utrzymanie córki powódki za kwotę 350 USD, spłacanie zobowiązań wobec dewelopera oraz podwykonawców w trakcie urzędowania mieszkania. Przez 6 lat pracy kontraktowej powódka przyjeżdżała do domu na 2-5 tygodni co 4-6 miesięcy. Pozwana mieszkała z córką powódki w mieszkaniu powódki w G.. We wrześniu 2005 r. pozwana sprzedała swoją nieruchomość w K.. Powódka do kraju wróciła na stałe w dniu 6.12.2006 r. i zaczęła zaznajamiać się z dokumentami finansowymi, spostrzegła duże sumy wypłat gotówkowych z konta USD dokonywane przez pozwaną kiedy wszystkie inwestycje związane z zakupem nieruchomości i wyposażeniem zostały zakończone. Pozwana nie potrafiła uzasadnić, ani okazać rozliczenia pobranej kwoty 17630 USD. Kwotę 550 USD pozwana wypłaciła oraz przelała na swój rachunek bankowy. Pozwana zniszczyła nieruchomość powódki.

Pozwana w odpowiedzi na pozew zakwestionowała zasadność pozwu. Wskazała, iż w czasie nieobecności powódki uiszczala za nią jej zobowiązania. Powódka także pobierała kwoty z rachunku bankowego w USD. Pozwana trzy razy jechała z wnuczką do H., ponieważ powódka prosiła o przyjazd. Sprawa dotycząca przywłaszczenia przez nią kwoty 17630 USD została umorzona przez Policję. Strony prowadziły wspólne gospodarstwo domowe. Od października 2011 r. powódka zaczęła prowadzić odrębne gospodarstwo domowe w mieszkaniu powódki i ponosić 1/4 kosztów utrzymania mieszkania. Koszty wyżywienia i środków czystości ponosiła samodzielnie pozwana. Pozwana wyprowadziła się w dniu 2 lipca 2013 r. zostawiając porządek w mieszkaniu. Powódka zrobiła zdjęcia dopiero w dniu 13 lipca 2013 r. Strony nie rozliczały się aż do 2011 roku.

Ostatecznie powódka w piśmie z dnia 6.06.2017 r. domagała się zasądzenia kwoty 146.550,77 zł (k. 803-807).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

S. M. jest córką W. M.. W okresie od 19.01.2001 do 19.12.2006 r. powódka pracowała za granicą na kontraktach na okresy od 3 do 6 miesięcy. Do Polski wracała na 3-5 tygodni maksymalnie 3 razy w roku. Przed wyjazdem za granicę powódka ustaliła z pozwaną, iż pozwana zaopiekuje się małoletnią córką powódki. Pozwana zamieszkała z córką powódki w swoim mieszkaniu w K.. S. M. udzieliła W. M. szerokiego pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego z dnia 9.05.2002 r., w tym do nabycia lokalu mieszkalnego, podpisania umowy kredytowej, reprezentowania jej przed bankami. Powódka nabyła lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...). Pozwana w trakcie nieobecności powódki

miała regulować zobowiązania powódki wynikające z zakupu garażu, płatności za prace związane z wyposażaniem mieszkania. Pozwana do kwietnia 2004 r. pracowała zawodowo, później przeszła na wcześniejszą emeryturę. Pozwana z córką powódki zamieszkały w mieszkaniu stanowiącym własność powódki w G. latem 2005 roku. Pozwana wybierała środki pieniężne z rachunku bankowego powódki na bieżące potrzeby.

dowód: zeznania powódki k. 922, zeznania pozwanej k. 922

W grudniu 2006 r. powódka wróciła na stałe do Polski. W 2007 roku powódka odwołała pełnomocnictwo dla pozwanej do swojego rachunku bankowego.

dowód: zeznania powódki k. 922

Po powrocie powódki do kraju pozwana oraz powódka z córką prowadziły wspólne gospodarstwo domowe. Powódka i pozwana nie ustaliły zasad wzajemnych rozliczeń związanych ze wspólnym zamieszkiwaniem.

dowód: zeznania pozwanej k. 922

W 2010 r. relacje stron zaczęły się psuć, powódka zaczęła ograniczać pozwanej dostęp do pokoju powódki jej córki.

dowód: zeznania powódki k. 922

Pozwana zajmowała jeden pokój o powierzchni 12 m², paliła paczkę papierosów dziennie, drzwi i podłoga były zażółcone od tytoniu. Miała dostęp do kuchni, łazienki. Pozwana chowała za łóżko puszki po piwie, z których wylewały się resztki płynu na podłogę. Pozwana przyklejała do ścian gumy do żucia, które później odchodziły razem z tynkiem.

dowód: zeznania świadka K. J. k. 847

Powódka sporządziła projekt umowy najmu z dnia 1.10.2011 r. pokoju zajmowanego przez W. M., umowa nie została jednak przez pozwaną podpisana.

dowód: projekt umowy najmu lokalu z dnia 1.10.2011 r. k. 52-54

Pozwana wyprowadziła się z mieszkania powódki w dniu 2 lipca 2013 r. Powódka po wyprowadzce pozwanej przeprowadziła remont mieszkania w połowie 2014 roku. Powódka wymieniła panele podłogowe, drzwi z ościeżnicami, ściany z karton-gipsu, tynki. Wymieniła skrzydło okienne. Powódka na remont zaciągnęła kredyt. Pomiędzy wyprowadzą pozwanej a przeprowadzeniem remontu nikt nie zajmował pokoju dotychczas zajmowanego przez pozwaną.

dowód: zeznania świadka K. J. k. 847, zeznania powódki k. 922

Powódka przekazała pozwanej kwotę 2.000 zł na poczet podatku związanego ze sprzedażą przez pozwaną lokalu mieszkalnego w K. oraz spłaciła kwotę 313,95 zł tytułem zadłużenia pozwanej na karcie kredytowej.

okoliczność bezsporna

Pismem z dnia 10.08.2012 r. powódka wezwała pozwaną do zwrotu kwoty 17.630 USD pobranej z jej rachunku bankowego, a wezwaniem do zapłaty z dnia 6.08.2012 r. kwoty 84.288,21 zł tytułem zwrotu części kosztów utrzymania wspólnego gospodarstwa domowego jakie powódka ponosiła w latach 01-2001-09.2011. Wezwaniem do zapłaty z dnia 4.08.2013 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 17.630 USD pobranych z jej konta walutowego oraz kwoty 84.288,21 wskazanej w wezwaniu do zapłaty z dnia 6.08.2011 r.

dowód: pismo z dnia 10.08.2012 r. k. 16, wezwanie do zapłaty z dnia 6.08.2012 r. k. 17-18, wezwanie do zapłaty z dnia 4.08.2013 r. k. 24

Stan pomieszczeń w chwili wyprowadzenia się pozwanej był gorszy niż w chwili zamieszkania w nim przez nią. Pogorszenie polegało na licznych uszkodzeniach tynku na ścianie (dziury), plamach, uszkodzeniach paneli podłogowych (zarysowania i plamy), zabrudzeniu ścian i ramy okiennej od dymu papierosowego. Na wszystkich ścianach widoczne były liczne dziury i plamy, sufit był zabrudzony. Pogorszenie lokalu mogło wynikać z nienależytego użytkowania. Dziury w ścianach powstały z powodu działania siły fizycznej, plamy na ścianach i suficie z powodu nienależytego użytkowania lokalu i palenia dużej ilości tytoniu, zarysowania paneli z powodu nienależytego użytkowania. Koszt usunięcia uszkodzeń przyjmując ceny z lipca 2013 r. wyniósł 6.619,05 zł netto, brutto 8.141,43 zł. Pokój wymagał wykonania szpachlowania ścian, wymiany paneli wraz z listwami przypodłogowymi, malowania ścian i sufitu, wymiany skrzydła drzwi wewnętrznych i wymiany skrzydła okna. Ponadto należało wykonać szpachlowanie i malowania ościeży drzwi balkonowych w dużym pokoju.

dowód: opinia biegłego sądowego k. 1008-1030, ustna opinia uzupełniająca biegłego wydana na rozprawie w dniu 9.07.2018 r. k.1088, dokumentacja fotograficzna k. 865

Możliwe do uzyskania w okresie od października 2011 r. do lipca 2013 r. wynagrodzenie za korzystanie z części nieruchomości - pokoju o powierzchni 12 m², kuchni i łazienki znajdującej się w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w G. przy ul. (...) wynosiło 400 zł miesięcznie.

dowód: opinia biegłego sądowego k. 1008-1030

Pozwana wpłaciła powódce kwotę 3.023,40 zł kosztów utrzymania lokalu mieszkalnego powódki.

okoliczność bezsporna

Ostatecznie powódka wezwała pozwaną do zapłaty pismem z dnia 4.07.2016 r. domagając się kwoty 142.614,97 zł, w tym połowy kosztów kredytu zaciągniętego na remont lokalu mieszkalnego powódki.

dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 4.07.2016 r. k. 26-28

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów, zeznania stron, zeznania świadka K. J. oraz wnioski opinii biegłego S. P..

Oceniając zeznania świadka K. J. Sąd miał na względzie, iż świadek jest córką powódki i wnuczką pozwanej, zatem osobą najbliższą zarówno dla powódki jak i pozwanej. Zeznania świadka należy ocenić jako spójne, logiczne, konsekwentne, a co za tym idzie wiarygodne.

Oceniając zeznania stron Sąd miał na względzie, iż powódka i pozwana prezentowały swoje stanowiska procesowe. Sąd ocenił zeznania powódki jako wiarygodne w przeważającym zakresie ze względu na ich zgodność z zeznaniami świadka K. J. oraz dowodami z dokumentów. Sąd nie dał jednak wiary powódce, iż ustaliła z pozwaną, że na utrzymanie dziecka będzie mogła pobierać jedynie 350 USD z rachunku bankowego, ponieważ pozwana zaprzeczyła tej okoliczności i brak jest na tą okoliczność jakiegokolwiek dowodu. Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanej co do jej twierdzeń odnośnie stanu zajmowanego przez nią pokoju w mieszkaniu powódki, a mianowicie, iż wymagał on tylko malowania jako sprzecznym z zeznaniami świadka K. J.. Zeznaniom pozwanej Sąd dał wiarę w zakresie, w którym nie pozostają w sprzeczności z zeznaniami świadka, dowodami z dokumentów i wnioskami wynikającymi z opinii biegłego.

Wiarygodna jest opinia biegłego S. P., która została sporządzona w oparciu o dokumentację fotograficzną i dokonane oględziny pokoju. Opinia jest jasna, kompletna, zawiera należyte uzasadnienie i logicznie wyprowadzone wnioski. Opinia została uzupełniona ustną opinią biegłego wydaną na rozprawie. Strony nie kwestionowały kosztorysów sporządzonych przez biegłego.

Sąd uznał także za wiarygodne zgromadzone w sprawie dokumenty, nie znajdując podstaw do kwestionowania ich wiarygodności, a których autentyczność nie była także kwestionowana przez strony.

Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie J. M., ponieważ dopuszczenie tego dowodu byłoby zbędne i przyczyniłoby się jedynie do przedłużenia postępowania i zwiększenia jego kosztów.

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało jedynie na częściowe uwzględnienie.

Zgodnie z art. 405 k.c. kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości.

Podstawa wzbogacenia może mieć charakter sytuacji społecznej, a zwłaszcza rodzinnej, a dokonane przysporzenie nie podlega wówczas zwrotowi, ponieważ nie jest bezpodstawne (por. Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część ogólna pod red A. Kidyba, por. także A. Szpunar, Glosa do wyroku SN z dnia 4 kwietnia 2000 r., V CKN 6/00, Rejent 2000, nr 11, s. 112). Także wartość dobrowolnej pomocy, świadczonej bliskim krewnym lub powinowatym, nie podlega zwrotowi, ponieważ świadczona była ona z poczucia obowiązku moralnego (por. wyrok z dnia 10 lutego 1998 r., II CKN 601/97, LEX nr 137789). Należy jednak zauważyć, że podstawą takiej pomocy jest w istocie nie tyle powinność moralna, ile sytuacja społeczna, związana ze stosunkiem pokrewieństwa lub powinowactwa.

Powódka w pkt 1 i 2 pozwu domagała się kwot bezprawnie w jej ocenie pobranych przez pozwaną z jej rachunku bankowego w czasie jej pracy za granicą oraz po jej powrocie do kraju, a w pkt 4 pozwu kosztów utrzymania mieszkania, opłat czynszowych, eksploatacyjnych, zakupu środków spożywczych, chemicznych, higienicznych od maja 2005 do września 2011 r.

Powódka pracowała za granicą, w tym czasie pozwana zajęła się jej małoletnią córką, z którą prowadziła wspólne gospodarstwo domowe. Początkowo córka powódki mieszkała z pozwaną w K., a od lata 2005 r. w G. w mieszkaniu powódki. Pozwana miała dostęp do rachunku bankowego powódki, z którego pobierała kwoty na bieżące potrzeby i inne wydatki zgodnie ze wskazaniem powódki. Powódka w żaden sposób nie udowodniła, iż pozwana mogła wypłacać tylko kwotę 350 USD z rachunku bankowego na utrzymanie córki powódki. Pozwana zaprzeczyła, aby mogła wypłacać tylko takie kwoty, a na tą okoliczność brak jest jakiegokolwiek dowodu na piśmie. Jest faktem powszechnie znanym, iż utrzymanie małoletniego dziecka generuje liczne koszty, które obejmują nie tylko wyżywienie, opłaty za przedszkole, zajęcia dodatkowe w szkole, pomoce szkolne, lecz także nieprzewidziane wydatki przykładowo związane z chorobą dziecka. Powódka sama przyznała, iż jej córka nie była ubezpieczona w NFZ, a wizyty lekarskie odbywały się odpłatnie. Dopóki pozwana pracowała zawodowo musiała opłacić nianię dla córki powódki. Pozwana wraz z powódką i jej córką prowadziły wspólne gospodarstwo domowe. Pozwana sprzedała swój lokal mieszkalny decydując się zamieszkać z powódką. Powódka od grudnia 2006 r. mieszkała w kraju prowadząc wspólne z pozwaną gospodarstwo domowe. Brak jest jakiegokolwiek dowodu, aby strony ustaliły zasady wzajemnych rozliczeń związanych z prowadzeniem wspólnego gospodarstwa domowego.

Skoro powódka i pozwana wspólnie prowadziły gospodarstwo domowe, a pozwana była upoważniona do rachunku bankowego powódki i nie wykazano istnienia umowy ograniczającej wysokość kwot, które pozwana mogła pobrać z rachunku bankowego powódki to nie można w tej sytuacji twierdzić, iż istnieją podstawy do zasądzenia jakiegokolwiek kwoty od pozwanej na rzecz powódki tytułem bezpodstawnego wzbogacenia. W niniejszej sprawie istniejącą podstawą wzbogacenia była sytuacja społeczna w postaci więzi rodzinnej między matką i córką. Nie zostało natomiast wykazane, aby istniały oddzielne gospodarstwa domowe, które by miały względem siebie jakiejkolwiek zobowiązania. Skoro strony funkcjonowały jako rodzina to bez znaczenia pozostaje wyliczenie kwot, które zostały przeznaczone na opłaty i bieżące utrzymanie, a które na większe wydatki, w tym wyposażenie mieszkania powódki i prace remontowe.

Powódka w punktach 3 i 7 pozwu domagała się zasądzenia zwrotu kwoty przekazanej pozwanej na poczet podatku związanego ze sprzedażą nieruchomości w K. oraz kwoty 313,95 zł, którą spłaciła zadłużenie powódki na jej karcie kredytowej. W ocenie Sądu przekazanie przez powódkę wyżej wskazanych kwot także wynikało z istnienia więzi

rodzinnej między stronami, które funkcjonowały jako rodzina. Skoro istniała podstawa wzbogacenia w postaci stosunku rodzinnego to także w tej sytuacji nie można mówić o bezpodstawnym wzbogaceniu pozwanej kosztem powódki.

Mając powyższe na uwadze, Sąd oddalił powództwo na podstawie art. 405 k.c. a contrario.

Zgodnie z art. 224§ 2 k.c. od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiszczyć wartość tych, które zużył. Art. 225 stanowi, iż obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

Odnośnie żądania zawartego w punkcie 5 pozwu Sąd uwzględnił roszczenie powódki o bezumowne korzystanie z jej lokalu mieszkalnego. Między stronami nie została zawarta umowna najmu zajmowanego przez pozwaną pokoju. Powódka przygotowała jedynie projekt umowy, który nie został przez pozwaną podpisany przez pozwaną. Strony nie uzgodniły bowiem elementów przedmiotowo istotnych do umowy najmu, do których zalicza się czynsz najmu. Pozwana co najmniej od października 2011 r. wiedziała, iż powódka nie zgadza się już na zajmowanie przez pozwaną jej lokalu mieszkalnego.

Powódka domagała się kwoty 7600 zł za 19 miesięcy zajmowania pokoju przez powódkę wraz z używalnością łazienki i kuchni, tj. po 400 zł miesięcznie. Powódka w okresie październik 2011- lipiec 2013 r. zajmowała pokój w mieszkaniu powódki z możliwością korzystania z łazienki i kuchni w sytuacji, gdy powódka zażądała już jej wyprowadzki. Z opinii biegłego sądowego, której pozwana nie zakwestionowała, wynika, iż możliwe do uzyskania w okresie od października 2011 r. do lipca 2013 r. wynagrodzenie za korzystanie z części nieruchomości - pokoju o powierzchni 12 m², kuchni i łazienki znajdującej się w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w G. przy ul. (...) wynosiło 400 zł miesięcznie.

Od żądanej przez powódkę kwoty 7600 zł, której wysokością Sąd był związany, należało odjąć kwotę 3.023,40 zł, którą powódka sama wskazała jako uiszczoną przez pozwaną z powyższego tytułu. Różnica kwot 7600 zł i 3.023,40 zł, daje kwotę 4.576,60 zł.

Odsetki Sąd zasądził od dnia 17 sierpnia 2013 r. mając na względzie, iż pozwana odebrała wezwanie do zapłaty w dniu 7.08.2013 r. (k.22), a 15.08.2013 r. był dniem ustawowo wolnym od pracy.

Powódka domagała się także zasądzenia zwrotu kosztów remontu, który musiała ponieść po opuszczeniu jej mieszkania przez pozwaną. Z zeznań świadka K. J. oraz dokumentacji fotograficznej sporządzonej przez powódkę wynika, iż zużycie lokalu powódki przez pozwaną znacznie przewyższało zwykłe zużycie. Pozwana paliła bardzo duże ilości papierosów, przyklejała gumy do ściany, pozostawiała puszki po piwie na drewnianej podłodze.

Z opinii biegłego S. P. wynika, iż pogorszenie stanu pomieszczeń polegało na licznych uszkodzeniach tynku na ścianie, plamach, uszkodzeniach paneli podłogowych (zarysowania i plamy), zabrudzeniu ścian i ramy okiennej od dymu papierosowego. Na wszystkich ścianach widoczne były liczne dziury i plamy, sufit był zabrudzony. Pogorszenie lokalu mogło wynikać z nienależytego użytkowania. Dziury w ścianach powstały z powodu działania siły fizycznej, plamy na ścianach i suficie z powodu nienależytego użytkowania lokalu i palenia dużej ilości tytoniu, zarysowania paneli z powodu nienależytego użytkowania. Pokój wymagał wykonania szpachlowania ścian, wymiany paneli wraz z listwami przypodłogowymi, malowania ścian i sufitu, wymiany skrzydła drzwi wewnętrznych i wymiany skrzydła okna. Ponadto należało wykonać szpachlowanie i malowania ościeży drzwi balkonowych w dużym pokoju. Koszt usunięcia uszkodzeń przyjmując ceny z lipca 2013 r. zgodnie z opinią biegłego wyniósł 6.619,05 zł netto. Biegły w

powyższej kwocie uwzględnił koszt naprawy szafy komandor w pokoju zajmowanym przez pozwaną w wysokości 500 zł.

Sąd nie uwzględnił kwoty 500 zł za naprawę szafy komandor, ponieważ kwestia naprawy szafy komandor pojawiła się dopiero na etapie opinii biegłego. Nie zostało wykazane, iż naprawa szafy komandor była konieczna na skutek działań pozwanej. Biegły podał, iż na pewno cokolowania wymagała jedna ściana, co do pozostałych ścian nie ma takiej pewności. Cekolując tylko jedną ścianę i malując ściany bez sufitu to całkowity koszt remontu byłby mniejszy o 997,43 zł. Samo malowanie sufitu to koszt 283,72 zł. Malowanie sufitu było konieczne ze względu na występowanie dymu tytoniowego. Po odjęciu od kwoty 6.619,05 zł kwoty 500 zł oraz kwoty 997,43 zł i dodaniu kwoty 283,08 zł otrzymujemy kwotę 5.404,70 zł, która powiększona o podatek VAT daje kwotę 6.647,78 zł.

Kwotę 6.647,78 zł Sąd zasądził z odsetkami od dnia wniesienia pozwu, tj. od dnia 7.09.2016 r. mając na względzie, iż wezwanie do zapłaty z dnia 4.07.2016 r. (k.26-28) obejmowało również koszty remontu.

Suma kwot 6.647,78 zł i 4.576,60 zł daje kwotę 11.224,38 zł.

Mając powyższe na względzie, Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku na podstawie art. 224§2 k.c. w zw. z art. 225 k.c., art. 415 k.c., art. 481§1 k.c.

O kosztach procesu orzeczono na mocy art. 100 k.p.c., § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015, poz.1800 ze zm.) zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu.