

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 11 lutego 2015 r., ostatecznie sprecyzowanym pismem z dnia 17 września 2013 r. powódka M. P. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego A. T. kwoty 24.301,80 zł wraz z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że strony procesu łączyła umowa najmu nieruchomości w okresie od dnia 01 grudnia 2008 r. do dnia 31 grudnia 2012 r., na podstawie której pozwany, jako najemca zobowiązał się do uiszczania na rzecz powódki, jako wynajmującej czynsz w wysokości 18.000,00 zł miesięcznie. Jednocześnie strony ustaliły, że pozwany uiszcza na rzecz powódki kwotę 18.000,00 zł tytułem kaucji gwarancyjnej na zabezpieczenie roszczeń wynikających z nienależytego wykonania bądź niewykonania umowy. Następnie pozwana wskazała, iż w związku z opuszczaniem placówki w Polsce przez pozwanego, strony podjęły negocjacje odnośnie skrócenia okresu trwania umowy do czerwca 2012 r., jak również obniżenia stawki czynszu do 15.000,00 zł miesięcznie. Pozwana twierdzi, że była gotowa przyjąć powyższe warunki, niemniej jednak w lutym 2012 r. otrzymała od pozwanego pismo zawierające jego oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu ze skutkiem na dzień 31 marca 2012 r., albowiem pozwany wyjeżdżał z Polski w dniu 01 kwietnia 2012 r. Pozwana nie uznała powyższego oświadczenia pozwanego, w związku z czym umowa trwała nadal do dnia 31 grudnia 2012 r. Powódka podkreśliła, że od stycznia 2012 r. pozwany uiszczał na jej rzecz z tytułu czynszu najmu kwoty po 15.000,00 zł, mimo, że negocjacje nie zostały jeszcze zakończone a zmiany te nie zostały wprowadzone do umowy najmu z dnia 23 października 2008 r. Ostatecznie w czerwcu 2012 r. powódka wyraziła zgodę na rozwiązanie umowy najmu, po czym w dniu 06 lipca 2012 r. pozwany oddał przedmiot najmu powódce, co potwierdza protokół zdawczo-odbiorczy z tego samego dnia. Powódka nie wyraziła zgody na to, aby kaucja w kwocie 18.000,00 zł została zaliczona na poczet czynszu za miesiąc czerwiec 2008 r. Ponadto powódka podniosła, że pozwany zobowiązany był zwrócić wynajętą nieruchomość w stanie niepogorszonym. Poza zmianami wynikającymi z normalnego zużycia. Za matę na ogrodzeniu oraz lustro zakupione przez pozwanego powódka zobowiązała się zwrócić pozwanemu kwotę 1.200,00 zł. W ocenie powódki pozwany zobowiązany był do przywrócenia dawnego koloru ścian, albowiem w trakcie trwania umowy najmu przemaalował je na jaskrawe oraz ciemne kolory. Pozwany nie uczynił tego, zaś powódka zmuszona była wykonać malowanie całego domu, którego koszt wyniósł łącznie 13.200,00 zł. Z tej kwoty powódka domaga się wyłącznie kwoty 6.000,00 zł, albowiem taka kwota odpowiada malowaniu pomieszczeń przemaalowanych przez pozwanego. Powódka dochodzi również od pozwanego zapłaty za czyszczenie podłogi w wynajętej nieruchomości, która została zabrudzona przez pozwanego poprzez stosowanie nieodpowiednich preparatów do jej mycia. Koszt tej usługi wyniósł kwotę 4.501,80 zł. Reasumując, powódka wskazała, że pozwany winien jest jej zapłacić kwotę 18.000,00 zł z tytułu czynszu najmu za miesiąc czerwiec 2012 r., jak również kwotę 15.000,00 zł z tytułu niedopłaty za czynsz najmu w okresie od stycznia do maja 2012 r., oraz kwotę 9.301,80 zł z tytułu przywrócenia wynajętej nieruchomości do stanu poprzedniego. Po potrąceniu kaucji uiszczanej przez pozwanego w kwocie 18.000,00 zł, stan zadłużenia wyniósł kwotę 24.301,80 zł. (pozew – k. 1-4; pismo procesowe powódki z dnia 17.019.2013 r. – k. 114-117).

W odpowiedzi na pozew A. T. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na swoją rzecz od powódki M. P. kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Ustosunkowując się do treści pozwu pozwany w pierwszej kolejności podniósł, że roszczenia o zapłatę czynszu za miesiąc czerwiec 2012 r. oraz niedopłatę czynszu za okres od stycznia do maja 2012 r. są całkowicie bezpodstawne. Pozwany zarzucił, iż w rzeczywistości strony uzgodniły termin trwania umowy najmu z dnia 23 października 2008 r. na trzy lata, tj. od dnia 01 grudnia 2008 r. do dnia 31 grudnia 2011 r. Zaistniała rozbieżność wynikała ze sporządzenia umowy najmu w dwóch egzemplarzach w dwóch językach – polskim i angielskim. Pozwany wskazał, iż w wersji angielskiej zamieszczono prawidłowy okres trwania umowy najmu. Ponadto pozwany podniósł, iż okres najmu nieruchomości związany był wyłącznie z okresem umowy o pracę, jaką pozwany świadczył w Polsce. Pozwany liczył się z koniecznością zmiany miejsca zamieszkania z miesiąca na miesiąc. Następnie, wobec zbliżającego się końca

umowy najmu z dnia 23 października 2008 r., w grudniu 2011 r. strony dokonały nowych ustaleń dotyczących najmu nieruchomości powódki. W wyniku negocjacji doszło do zawarcia nowej umowy, na podstawie której wysokość czynszu miesięcznego ustalono na kwotę 15.000,00 zł i okresem obowiązywania do dnia 30 czerwca 2012 r. W ocenie pozwanego powyższe okoliczności potwierdzają późniejsze zachowania stron. Powódka nie kwestionowała bowiem faktu, iż od stycznia 2012 r. pozwany uiszczał czynsz w nowej wysokości, nie dokonała również wypowiedzenia umowy z tego powodu, mimo takiego uprawnienia umownego. Pozwany podał, iż stosunek najmu ustał w czerwcu 2012 r., co zostało zaakceptowane przez powódkę. W dniu 06 lipca 2012 r. powódka podpisała protokół zdawczo-odbiorczy nieruchomości, w którym w ogóle nie nadmieniła, że pozostaje do uzupełnienia czynsz płacony w zaniżonej wysokości za miesiące od stycznia do maja 2012 r. w kwocie 15.000,00 zł. Zdaniem pozwanego powyższych twierdzeń nie zmienia treść pisma pełnomocnika powódki z dnia 02 marca 2012 r., a wręcz przeciwnie, potwierdza ono ustalenia stron z grudnia 2011 r. Pozwany zauważył, że powódka dopiero po wizycie u prawnika podjęła próbę wycofania się z tych ustaleń. Pozwany stwierdził również, że bezzasadne są roszczenia powódki o zapłatę za ponowne pomalowanie ścian i czyszczenie parkietu. W ocenie pozwanego, kwota jaka pozostała powódce po potrąceniu uiszczonych przez niego kaucji z należnością czynszową za czerwiec 2012 r. wynosiła 3.000,00 zł. Malowanie ścian wchodzi w zakres zwykłego zużycia wynikającego z normalnego użytkowania przedmiotu najmu, niezależnie od koloru. Zużycie parkietu wynikało z normalnego użycia przedmiotu najmu. Koszty ponownego malowania nie powinny obciążać pozwanego, jako najemcy. Ponadto w trakcie odbioru nieruchomości powódka nie zgłaszała żadnych zastrzeżeń co do stanu tej nieruchomości. (odpowiedź na pozew – k. 90-94).

Do zamknięcia rozprawy strony procesu podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

Pismem datowanym na 29 lipca 2009 r. spółka (...). KG zaoferowała swojemu pracownikowi pozwanemu A. T. oddelegowanie do pracy na stanowisku dyrektora zarządzającego w Polsce. Pozwany przystał na warunki oferty, wskutek czego w dniu 15 grudnia 2008 r. pomiędzy (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. a pozwanym doszło do zawarcia umowy o pracę na ww. stanowisku. Pozwany miał świadczyć pracę w siedzibie tejże spółki. Umowa ta została zawarta na czas określony wynoszący od dnia 01 stycznia 2009 r. do dnia 31 grudnia 2011 r. (§ 1). Umowa obowiązywała od dnia 01 stycznia 2009 r. (§ 3). Wraz z pozwanym do Polski na okres 3 lat, tj. okres trwania kontraktu przeprowadziła się jego rodzina, żona wraz z dziećmi. Pozwanemu przydzielono asystentkę, która była jednocześnie jego tłumaczem. Początkowo była to K. R., a następnie B. K. (1). (**dowody**: kontrakt na oddelegowanie pozwanego przez spółkę (...) w wersji j. angielskim – k. 267-278; tłumaczenie kontraktu oddelegowania pozwanego przez spółkę (...) w j. polskim – k. 279-281; umowa o pracę pozwanego na okres od dnia 01.01.2009 r. do dnia 31.12.2011 r. – k. 282-291; przesłuchanie pozwanego w charakterze strony – k. 248-253; zeznania świadka B. K. (1) – k. 194-197; zeznania świadka K. R. – k. 138).

W związku z trzyletnim kontraktem ze spółką (...) związanym z pobytem w Polsce, w dniu 23 października 2008 r. pomiędzy pozwanym jako najemcą a powódką jako wynajmującą doszło do zawarcia umowy najmu nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). Pozwany zobowiązał się uiszczać na rzecz powódki czynsz najmu w wysokości 18.000,00 zł miesięcznie (§ 3 ust. 1-2). Przedmiotowa umowa najmu została sporządzona w dwóch jednakowo brzmiących egzemplarzach – jeden w języku polskim drugi zaś w języku angielskim. Założenie było takie, iż wiążący dla stron miał być egzemplarz w języku polskim. Obydwa egzemplarze zostały podpisane przez strony. Pozwanemu został wydany egzemplarz umowy najmu w języku angielskim. Niemniej jednak w egzemplarzu tym widniała istotna odmiennosc w stosunku do egzemplarza w języku polskim, albowiem okres na jaki została zawarta przedmiotowa umowa różnił się w obydwu tych dokumentach. Pozwany dysponował dokumentem, w którym okres trwania umowy wynosił od dnia 01 grudnia 2008 r. do dnia 31 grudnia 2011 r. (§ 2 ust. 2), z kolei powódka w posiadanym przez nią egzemplarzu w języku polskim okres od dnia 01 grudnia 2008 r. do dnia 31 grudnia 2012 r. (§ 2 ust. 2). Rzeczywistą wolą i zamiarem stron było zawarcie umowy najmu na okres, w którym pozwany będzie przebywał w Polsce w związku z trzyletnim kontraktem, tj. na 3 lata. Wraz z zawarciem umowy najmu pozwany zgodnie z postanowieniami stron (§ 3 ust. 3) uiszczył na rzecz powódki kaucję gwarancyjną zabezpieczającą roszczenia wynajmującej względem najemcy dotyczących wykonania bądź nienależytego wykonania umowy najmu. (**dowody**: umowa najmu w j. polskim – k. 5-10; umowa

najmu w j. angielskim – k. 96-100; przesłuchanie pozwanego w charakterze strony – k. 248-25; zeznania świadka B. K. (1) – k. 194-197).

Po zawarciu w dniu 23 października 2008 r. umowy najmu, jej realizacja przez strony przebiegała bez jakichkolwiek zastrzeżeń. Pozwany uiszczał umówiony czynsz najmu oraz pokrywał inne należności związane z użytkowaniem wynajętej nieruchomości. (okoliczności niesporne, a ponadto **dowody**: wyciąg z rachunku za okres od dnia 14.11.2011 r. do dnia 13.12.2011 r. – k. 16-17; przesłuchanie pozwanego w charakterze strony – k. 248-25; zeznania świadka B. K. (1) – k. 194-197; zeznania świadka A. U. – k. 136-138).

Na przełomie listopada i grudnia 2011 r. powódka z pozwanym zawarła kolejną umowę najmu nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). Miała ona wejść w życie z dniem 01 stycznia 2012 r. albowiem umowa najmu z dnia 23 października 2008 r. wygasła z dniem 31 grudnia 2011 r. z uwagi na upływ terminu na jaki została zawarta. Strony ustnej umowy najmu obowiązującej od dnia 01 stycznia 2012 r. ustaliły, iż pozwany jako najemca zobowiązany jest uiszczać na rzecz powódki jako wynajmującej czynsz miesięczny w wysokości 15.000,00 zł. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony, albowiem pozwany przewidywał, iż w pierwszej połowie 2012 r. wraz z rodziną przeprowadzi się z W. do W. w związku z nowym kontraktem w nowej placówce spółki (...). Strony ustaliły, iż umowa ta będzie wiążąca do dnia 30 czerwca 2012 r. (6 miesięcy) albowiem do tego czasu pozwany przeniesie się na pewno za granicę. Strony stosunku najmu sporządziły również wstępny pisemny projekt tejże umowy, niemniej jednak nie został on ostatecznie przez nie podpisany. Sporządzeniem projektu zajmowała się asystentka pozwanego – B. K. (1). Asystentka pozwanego była także obecna podczas spotkania, na którym doszło do zawarcia ustnej umowy najmu. Z tego względu, że projekt umowy najmu zatytułowany „Aneks nr (...)” nie został sporządzony w formie pisemnej, nie mógł być on uznany za zmianę wiążącą do dnia 31 grudnia 2011 r. umowy, albowiem wszelkie jej zmiany wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności. (**dowody**: dokument sporządzony przez asystenta pozwanego – zatytułowany „aneks nr (...)” w wersjach j. polskim i j. angielskim – 246 i 247; przesłuchanie pozwanego w charakterze strony – k. 248-253; zeznania świadka B. K. (1) – k. 194-197; zeznania świadka A. U. – k. 136-138).

Od 01 stycznia 2012 r. pozwany zaczął uiszczać czynsz najmu zgodnie z ustaleniami poczynionymi z powódką podczas spotkania na przełomie listopada i grudnia 2011 r. Powódka nie zgłaszała żadnych zastrzeżeń w związku z uiszczaniem czynszu w tej kwocie. Nie wzywała również pozwanego do zapłaty dodatkowych kwot. (okoliczności niesporne, a ponadto **dowody**: wyciąg z rachunku za okres od dnia 14.03.2012 r. do dnia 13.04.2012 r. – k. 14-15; wyciąg z rachunku za okres od dnia 14.11.2011 r. do dnia 13.12.2011 r. – k. 16-17; przesłuchanie pozwanego w charakterze strony – k. 248-25).

Pismem sporządzonym przez asystentkę pozwanego wyłącznie w języku polskim i podpisanym przez pozwanego oświadczone powódce, iż pozwany wypowiada umowę najmu z dnia 23 października 2008 r. ze skutkiem na dzień 31 marca 2012 r. Jako powód swej decyzji pozwany wskazał zmianę miejsca zamieszkania za granicę. W tym czasie pozwany miał bowiem zostać oddelegowany w ramach nowego kontraktu do W.. (**dowody**: pismo pozwanego – k. 11; przesłuchanie pozwanego w charakterze strony – k. 248-25).

W odpowiedzi na powyższe pełnomocnik powódki pismem datowanym na 02 marca 2012 r. oświadczył pozwanemu, iż nie uznaje jego wypowiedzenia. Umowa najmu nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) została bowiem zawarta na czas oznaczony, zatem pozwany nie może jej wypowiedzieć. Nadto zaznaczono w tymże piśmie, iż strony nie zmieniały w formie pisemnej rzeczony umowy, zatem obowiązuje ona w pierwotnym kształcie. Wyrażono w nim również wolę powódki do zmiany umowy z dnia 23 października 2008 r. w przedmiocie zmiany okresu jej trwania. (**dowód**: pismo pełnomocnika powódki – k. 12-13).

Po tym, jak spółka (...) (...) poinformowało pozwanego o zamknięciu placówki w W., do której miał zostać oddelegowany pozwany, pozwany ponownie nawiązał kontakt z powódką. Strony uzgodniły, iż pozwany może wynajmować nieruchomość będącą przedmiotem najmu do końca czerwca 2012 r. zgodnie z ustaleniami poczynionymi na przełomie listopada i grudnia 2011 r. Pozwany miał też na uwadze fakt, iż jego dzieci uczęszczają do

szkoły w W. i w związku z tym chciał, aby dokończyły rok szkolny 2011/2012 r. w Polsce. (**dowody**: przesłuchanie pozwanego w charakterze strony – k. 248-253; zeznania świadka B. K. (1) – k. 194-197).

W okresie, w którym wiązała strony umowa najmu z dnia 23 października 2008 r., (wygasła w dniu 31 grudnia 2011 r.), pozwany bez porozumienia z powódką pomalował ściany kilku pomieszczeń wynajmowanego domu w barwach ciemnych i jaskrawych. (okoliczności niesporne).

Po wielokrotnych rozmowach pomiędzy pozwanym i powódką pod koniec czerwca 2012 r. powódka wyraziła zgodę na rozwiązanie umowy najmu. Wskutek zgodnych oświadczeń woli stron umowa ta uległa rozwiązaniu z końcem czerwca 2012 r. (okoliczności niesporne).

W dniu 06 lipca 2012 r. doszło do wydania na rzecz powódki przez pozwanego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). Zdarzenie to udokumentowano pisemnym protokołem, podpisanym zarówno przez pozwanego jak i powódkę. W czynnościach wydania i sporządzenia protokołu uczestniczyła również asystentka pozwanego B. K. (1) oraz asystent powódki, który sporządził tenże protokół w języku angielskim. Powódka nie zgłosiła żadnych zastrzeżeń do protokołu związanych ze stanem wydawanej jej nieruchomości. Strony ustaliły jednak, że nie został uiszczony czynsz za miesiąc czerwiec 2012 r. Nadto przyjęto, iż do rozliczenia została kaucja w kwocie 18.000,00 zł. Do rozliczenia pozostały również opłaty licznikowe, zaś zaległe rachunki miały być zapłacone przez pozwanego. Wydanie nieruchomości w dniu 06 lipca 2012 r. przebiegało w miłej atmosferze. Powódka pochwaliła pozwanego, iż przedmiot najmu został jej wydany w należyłym stanie. Ostatecznie przyjęto również, że kwestia ponownego pomalowania pomieszczeń oraz pozostawienie przez pozwanego nowego lustra i maty na ogrodzeniu pozostanie bez dodatkowych rozliczeń między stronami, natomiast kaucja w kwocie 18.000,00 zł miała pokrywać należności czynszowe za czerwiec 2012 r. (**dowody**: protokół zdawczo-odbiorczy – k. 18-19; przesłuchanie pozwanego w charakterze strony – k. 248-253; zeznania świadka B. K. (1) – k. 194-197).

Kaucja gwarancyjna w wysokości 18.000,00 zł wpłacona przez pozwanego na rzecz powódki w ramach umowy najmu z dnia 23 października 2008 r. została przez nią zatrzymana. (**dowody**: przesłuchanie pozwanego w charakterze strony – k. 248-25; zeznania świadka A. U. – k. 136-138).

Powódka po wyprowadzce pozwanego i jego rodziny z domu położonego w W. przy ul. (...) przeprowadziła w nim remont, polegający na pomalowaniu ścian wszystkich jego pomieszczeń. Ponadto powódka przeprowadziła remont parkietu w tychże pomieszczeniach. Z tytułu pomalowania pomieszczeń powódka poniosła koszt w kwocie 13.200,00 zł brutto, zaś z tytułu czyszczenia, mycia i lakierowania podłóg w pomieszczeniach kwotę 4.501,80 zł. (okoliczności niesporne, a ponadto **dowody**: faktura VAT nr (...) – k. 23; rachunek za pomalowanie pomieszczeń – k. 24).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie złożonych do akt sprawy dokumentów, których prawdziwość i autentyczność nie była kwestionowana przez strony postępowania, jak również Sąd nie powziął wątpliwości co do ich wątpliwości. Co więcej, strony swoimi oświadczeniami potwierdzały treść tych dokumentów, dlatego mogły stanowić podstawę ustaleń stanu faktycznego, bowiem stosownie do art. 229 k.p.c. nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości, co do swej zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy. Nie można podważać i kwestionować wymienionych powyżej dowodów z dokumentów, gdyż są one rzeczowe i odpowiadają wymogom art. 245 k.p.c. Brak w nich jakichkolwiek sprzeczności co do okoliczności, które mają istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Ponadto, Sąd uwzględnił zgodne twierdzenia stron w trybie art. 229 k.p.c. oraz twierdzenia strony, którym przeciwnik nie zaprzeczył w trybie art. 230 k.p.c.

Ponadto Sąd ustalenia faktyczne poczynił w oparciu o osobowe źródła dowodowe w postaci zeznań wymienionych powyżej świadków oraz przesłuchania pozwanego w charakterze strony. Co istotne, powódka dwukrotnie wezwana do obowiązkowego stawiennictwa na rozprawę, celem przesłuchania jej w charakterze strony (k. 253 i 320), nie stawiała się na wezwanie Sądu, jak również nie wyjaśniła przyczyn niestawiennictwa. Okoliczność ta stanowiła podstawę do

zaniechania przeprowadzenia dowodu z jej zeznań. Jednocześnie wskazać należy, iż powódka utraciła w ten sposób możliwość udowodnienia swych twierdzeń zgłoszonych w toku procesu przez jej profesjonalnego pełnomocnika.

Wskazać należy, że zeznania świadka B. K. (2) były koherentne, konsekwentne, a przy tym korespondowały z zeznaniami pozwanego, tworząc tym samym spójny obraz okoliczności związanych z zawarciem i wykonywaniem przedmiotowych umów najmu. Zważyć przy tym należy, iż choć B. K. (2) była jego najbliższym współpracownikiem – asystentką a zarazem tłumaczem, to okoliczność ta w żadnym zakresie nie wpływała na wiarygodność złożonych przez nią zeznań. Nie bez znaczenia dla oceny wiarygodności zeznań tego świadka ma fakt, że jego zeznania w głównej mierze dotyczyły jedynie okoliczności, których był bezpośrednim świadkiem. Świadek nie starał się natomiast zeznawać o okolicznościach, o których nie wiedział, lub nie był ich bezpośrednim świadkiem. Analizując treść zeznań tego świadka godzi się w tym miejscu jedynie zasygnalizować, że w ocenie świadka, z zachowania oraz twierdzeń powódki nie dało się wywnioskować, że uważała umowę najmu z dnia 23 października 2008 r. za zawartą na okres 4 lat. Co także istotne, świadek zaobserwował, że w trakcie przekazywania domu po rozwiązaniu najmu powódka nic nie wspominała o tym, że brakuje jakiegokolwiek kwoty czynszu. W ocenie świadka powódka brała to pod uwagę, że kontrakt dobiega końca.

Co do zasady za wiarygodne Sąd uznał zeznania świadka A. U. w tej części, w jakiej korelowały one z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. Warte uwagi jest to, że świadek A. U. zeznał, iż nie posiada wiedzy o tym, czy powódka zgodziła się na stawkę czynszu najmu od stycznia 2012 r. w wysokości 15.000,00 zł miesięcznie (k. 137). Świadek ten nie był również obecny podczas podpisywania umowy najmu z dnia 23 października 2008 r. Tym samym zeznania te nie mogły być podstawą do czynienia ustaleń w przedmiocie wykładni woli stron przy zawieraniu umów. Ponadto zeznania tego świadka oraz oświadczenie pisemne osoby wykonującej remont w nieruchomości powódki (k. 157) nie mogły w żadnym razie zastępować wiedzy fachowej w zakresie ilości potrzebnej farby i kosztów prac związanych z pomalowaniem (jak zeznał świadek – k. 137) „około 400 metrów z 1200 metrów” powierzchni ścian w budynku, w sytuacji, w której pozwany kwestionował zarówno zasadność, zakres oraz wartość wykonanych prac malarskich. Ponadto świadek ten nie potwierdził twierdzeń pełnomocnika powódki, jakoby podpisanie protokołu zdawczo odbiorczego miało odbywać się w niekorzystnych i bliżej nieokreślonych dla powódki warunkach. Świadek ten zeznał bowiem, iż nie był świadkiem tego zdarzenia.

Przedmiotem ważkich ustaleń były zeznania przez pozwanego złożone w charakterze strony. Sąd, nie mając uzasadnionych podstaw do odmowy przyznania tym zeznaniom waloru wiarygodności, poczynił o nie istotne ustalenia w sprawie. Zeznania te były rzeczowe i spontaniczne. Należy wskazać, że treści tych zeznań ostatecznie powódka nie zakwestionowała. Jak już była o tym mowa powyżej, mimo wezwania powódki do obowiązkowego stawienia na rozprawę, celem przesłuchania jej w charakterze strony, nie stawiała się na wezwanie Sądu, jak również nie wyjaśniła przyczyn niestawienia.

Za wiarygodne Sąd uznał również zeznania świadka K. R., aczkolwiek ich treść nie wniosła znacząco nic istotnego do sprawy. Świadek ten potwierdził jedynie, że pozwany wspominał o tym, iż chciałby się wyprowadzić równoległe z zakończeniem roku szkolnego jego dzieci, jednak świadek nie wiedział, czy pokrywało się to z wypowiedzeniem zawartej przez pozwanego umowy najmu.

Sąd nie przeprowadził dowodu z załączonych do pozwu kopii fotografii (k. 20-21). W ocenie Sądu fotografie te nie mogą stanowić skutecznej podstawy do dokonywania jakichkolwiek istotnych ustaleń faktycznych w sprawie. Fotografie te są niewyraźne, nieostre, czarno-białe obejmują zbyt dużą perspektywę aby móc dostatecznie odnieść się do oceny twierdzeń powódki. Nie sposób z nich uchwycić stanu parkietu znajdującego się na podłogach wynajętej pozwanemu nieruchomości, a w szczególności rozwarstwienia warstw pokrytego ich lakieru, które zarzucała powódka. Sąd nie mógł stwierdzić, czy na parkiecie uwiecznionym na karcie 20 znajduje się pasta polerska (lub inny środek chemiczny) czy też jest to uszkodzenie. Wreszcie należy wskazać, iż nie w żaden sposób nie wynika z nich, w jakiej dacie zostały wykonane i czy rzeczywiście zdjęcie na karcie 20 odpowiada stanowi rzeczy w chwili wydania wynajmowanej nieruchomości powódce, a na karcie 21 po przeprowadzonej przezeń renowacji parkietu. Wypada zasygnalizować również, iż wartość oraz zasadność wykonania tych prac była zakwestionowana przez pozwanego, a wykazanie ich rzeczywistej wartości oraz zakresu spoczywała na powódce.

Sąd nie przeprowadził dowodu z zeznań świadka M. D., albowiem pełnomocnik pozwanego na rozprawie w dniu 23 grudnia 2014 r. cofnął wniosek dowodowy (k. 210).

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Na gruncie zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego oraz w kontekście stanowisk stron powództwo M. P. przeciwko A. T. okazało się bezzasadne w całości.

Podstawy dochodzonego roszczenia powódka upatrywała w treści zawartej z pozwanym umowy najmu z dnia 23 października 2008 r. a także na gruncie przepisów o odpowiedzialności kontraktowej oraz odszkodowawczej (art. 471 k.c. i art. 415 k.c.). Powódka dochodziła w niniejszej sprawie zapłaty kwoty 18.000,00 zł z tytułu czynszu najmu za miesiąc czerwiec 2012 r., kwoty 15.000,00 zł z tytułu niedopłaty za czynsz najmu w okresie od stycznia do maja 2012 r. oraz kwoty 9.301,80 zł z tytułu przywrócenia wynajętej nieruchomości do stanu poprzedniego.

Przechodząc do zasadniczych rozważań w sprawie, zgodnie art. 65 § 2 k.c. wykładnia umowy wymaga bowiem analizy zgodnego zamiaru stron i celu umowy, którą należy dokonywać z uwzględnieniem całego kontekstu oświadczeń badanych w aspekcie treści, jak i okoliczności w których zostały one złożone (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 2009 r., sygn. akt IV CSK 558/08, Biul. SN 2009; LEX nr 512966, Nr 7, poz. 11; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2003 r., sygn. akt II CK 104/02, LEX nr 602215; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 2008 r., sygn. akt V CSK 174/08, LEX nr 477605; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2005 r., sygn. akt IV CK 448/04, LEX nr 177235). Zważywszy na powyższe sąd, kierując się dyrektywami wykładni umowy wynikającymi z art. 65 k.c., powinien brać pod uwagę nie tylko postanowienia spornego fragmentu umowy, lecz również uwzględniać inne związane z nim postanowienia umowy, a nawet kontekst faktyczny, w którym projekt umowy sporządzono, jak również kontekst w którym umowę zawierano (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 r., sygn. akt IV CK 582/03; LEX nr 188466; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12.04.2012 r., sygn. akt IV CSK 569/12).

W ocenie Sądu chybnym był zarzut powódki, jakoby w niniejszej sprawie niedopuszczalnym byłoby dopuszczenie dowodu z zeznań świadków oraz przesłuchania pozwanego na okoliczności wskazane przez pozwanego albowiem skutkowałoby to prowadzeniem dowodu przeciwko osnowie dokumentu (k. 116).

Godzi się jednak zauważyć, że to jak strony, składając oświadczenie woli, rozumiały je, można wykazywać zarówno za pomocą dowodu z przesłuchania stron, jak i innych środków dowodowych – w tym zeznaniami świadków jeśli zajdzie taka potrzeba. Prowadzeniu wszelkich dowodów w celu ustalenia, jak strony rzeczywiście rozumiały pisemne oświadczenie woli, nie stoi na przeszkodzie art. 247 k.p.c. W rozpoznawanej sprawie dowody zgłaszane przez stronę nie są bowiem skierowane przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu, a jedynie służą jej ustaleniu w drodze wykładni (por. orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 18 września 1951 r., C 112/51, OSN 1952, nr 3, poz. 70, z dnia 4 lipca 1975 r., III CRN 160/75, OSPiKA 1977, nr 1, poz. 6 i z dnia 17 czerwca 2009 r., IV CSK 90/09, niepubl.). Powyższe rozważania świadczą o bezzasadności podniesionego zarzutu powódki.

Podkreślić w tym miejscu należy, że zgodnie z zasadami procesu cywilnego ciężar gromadzenia materiału dowodowego spoczywa na stronach (art. 232 k.p.c., art. 3 k.p.c., art. 6 k.c.). Strona, która nie udowodni przytoczonych twierdzeń, utraci korzyści, jakie uzyskalaby aktywnym działaniem.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że nie można z góry przesądzać – czego niezasadnie domaga się powódka (k. 114v.) - iż wiążąca strony jest wyłącznie umowa najmu sporządzona w języku polskim. Taka teza jest chybną, albowiem jakim interesem musiałyby się kierować strony oraz jaki sens miałyby zawieranie w dwóch – z założenia – jednakowo brzmiących egzemplarzach umowy najmu dwóch różnych okresów najmu. Dodać przy tym należy, iż okres najmu był dla pozwanego bardzo istotną kwestią, albowiem był on ściśle skorelowany z pobytem na terenie Polski – w W., którego czas kontraktu ze spółką (...) (...) upływał właśnie z końcem 2011 r. To co także wyklucza powyższą tezę jest również wprost wyluszczone w samej umowie, bowiem na końcu dokumentu strony ustaliły, że „Umowę sporządzono w 4 egzemplarzach, 2 w języku polskim i 2 w angielskim, po jednym egzemplarzu językowym dla każdej ze stron.” (k.

10). Dodano jedynie, że obowiązująca jest – a nie wyłącznie właściwa ze względu na treść postanowień - wersja polska (k. 10). Nie ulega wątpliwości, że strony miały zgodny zamiar zawarcia umowy na okres 3 lat, tj. do dnia 31 grudnia 2011 r. albowiem strony posłużyły się definicją „egzemplarza”, pod którą to pojęciem należy rozumieć jedną sztukę z grupy jednorodnych przedmiotów. Ewidentnie przy redakcji egzemplarza polskiego musiał wkraść się błąd, który został wychwycony dopiero w momencie wykonywania tejże umowy najmu.

W ocenie Sądu pozwany zdołał wykazać za pomocą przedstawionych przez siebie dowodów, iż rzeczywistym zamiarem (wolą) stron umowy najmu z dnia 23 października 2008 r. było to, aby wiązała ona strony w okresie od dnia 01 grudnia 2008 r. do dnia 31 grudnia 2011 r. Skoro wykładni podlega rzeczywisty zamiar i wola stron w dacie złożenia kwestionowanych oświadczeń woli, a nie to, jak strony rozumiały oświadczenia czy interpretowały je później, na skutek zmiany okoliczności. Aby zatem ustalić, na jaki okres ww. umowa najmu w rzeczywistości została zawarta, należy zbadać stan rzeczy istniejący właśnie w chwili jej zawarcia oraz wszystkie towarzyszące temu okoliczności faktyczne oraz stan z chwili wykonywania tejże umowy. Na przyjętą przez Sąd za pozwanym wykładnię woli stron przy umowie najmu z dnia 23 października 2008 r. wskazują przede wszystkim okoliczności pobytu powoda w Polsce. Jak ustalili we wcześniejszej części uzasadnienia Sąd, pozwanemu zaoferowano kontrakt w Polsce, w spółce córce M. (...) z siedzibą w W.. Pozwany przyjął tę ofertę, efektem czego było podpisanie trzyletniej umowy o pracę w Polsce. Powód wiązał pobyt w W. wyłącznie z wykonywaną przez siebie pracą. Wiedział również, że po zakończeniu trzyletniej umowy, zostanie on oddelegowany do innej placówki znajdującej się za granicą, tj. w W.. Z zeznań świadków ani pozwanego w ogóle nie wynika, że zamiarem powoda było zamieszkanie w Polsce przez 4 lata. Na szczególną uwagę zasługują w tym zakresie zeznania świadka B. K. (1), która wskazała na pewną zależność w spółce (...) (...), która zatrudniała pozwanego, bowiem zawierała ona od lat podobne kontrakty wyłącznie na okres 3 lat. Za zasadnością powyższych wniosków przemawiają zasady logiki oraz doświadczenia życiowego.

Dla ustalenia rzeczywistego rozumienia przez strony zawartych w ich oświadczeniach sformułowań nie bez znaczenia jest także późniejszy sposób wykonywania przez nie swoich zobowiązań (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 28 listopada 2003 r., IV CK 206/02, LEX nr 164011 oraz z dnia 16 stycznia 2013 r., II CSK 302/12, LEX nr 1288635). W procesie wykładni umowy najmu niebagatelne znaczenie ma również treść projektu „nowej” umowy najmu zawartej na przełomie listopada i grudnia 2011 r. przez strony procesu. W projekcie tym, abstrahując od mylnego zatytułowania wskazującego na aneks do umowy najmu z dnia 23 października 2008 r. zawarto stwierdzenie „umowa zostaje przedłużona” (k. 246). Zmiana – nowe warunki umowy – miały wejść w życie od dnia 01 stycznia 2012 r. Takie wyrażenie prowadzi do wniosku, iż strony musiały mieć świadomość, że dotychczas łącząca umowa najmu wygasa z końcem roku. Fakt, iż aneks ten nie został podpisany przez strony, zaś jego ustalenia poczynione zostały w formie ustnej, przekłada się wyłącznie na uznanie go za nową umowę najmu, jaka miała wiązać (i wiązała) od początku 2012 r. Ponownie świadek B. K. (1) zeznała, iż z zachowania oraz twierdzeń powódki podczas zawierania tejże umowy nie wynikało w żaden sposób, iż pozostaje ona w przeświadczeniu, jakoby umowa najmu z dnia 23 października 2008 r. miałyby wiązać jeszcze przez jeden rok. Temu celowi (przedłużenia stosunku najmu) służyły też liczne spotkania i rozmowy w tymże okresie (na koniec 2011 r.). To, że powódka nie kwestionowała nowej stawki czynszu uiszczanej przez pozwanego od 2012 r. w kwocie 15.000,00 zł, przekłada się natomiast na jej wolę związania tą ustną umową z dnia 01 grudnia 2011 r. Gdyby celem stron umowy była stawka czynszu w kwocie 18.000,00 zł miesięcznie, to powódka niewątpliwie ingerowała by w wykonanie takiej umowy, poprzez np. wezwania do zapłaty należnej wysokości czynszu najmu. Jeśli przyjąć by za zasadne twierdzenia powódki, że powód był zobowiązany do uiszczania czynszu w dotychczasowej stawce (a nie był), zadłużenie w przeciągu 5 miesięcy wyniosłoby 15.000,00 zł (5 x 3.000,00), natomiast brak wezwania do zapłaty tej obiektywnie wysokiej i istotnej kwoty przez powódkę przemawia jednak za tym, że akceptowała ona nowe warunki umowy ustnej. Na przyjęcie tejże stawki bez zastrzeżeń wskazywała również w swych zeznaniach B. K. (1), która była obecna podczas ustaleń dotyczących umowy najmu. Ona również sporządziła „aneks nr (...)”. Ze względu na to, że projekt umowy najmu zatytułowany „Aneks nr (...)” nie został sporządzony w formie pisemnej, nie mógł być on uznany za zmianę wiążącą do dnia 31 grudnia 2011 r. umowy, albowiem wszelkie jej zmiany wymagały właśnie formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Jedynym skutkiem jaki niesie za sobą ww. fakt było to, że strony procesu zawarły nową umowę najmu na nowych określonych przez siebie warunkach. Przypomnienia wymaga, że dla swej skuteczności i mocy wiążącej umowa najmu nie musi zostać sporządzona w żadnej formie szczególnej ani pisemnej. Może ona przybrać formę zwykłą ustną – jak miało to miejsce w rozpoznawanym wypadku. Natomiast istota najmu polega na oddaniu najemcy rzeczy do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, za co najemca płaci umówiony czynsz (art. 659 § 1 k.c.) – co też miało miejsce w ustalonym stanie faktycznym. Odnosząc się natomiast do pisma pozwanego zawierającego jego oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu, warto zauważyć już na wstępie, że nie mogło ono wywoływać żadnego skutku prawnego, zarówno na gruncie umowy najmu z dnia 23 października 2008 r., jak i ustnej umowy najmu z dnia 01 grudnia 2011 r. W dacie złożenia powyższego oświadczenia pierwsza z wymienionych umów najmu nie wiązała już strony, albowiem wygasła z dniem 31 grudnia 2011 r. Skutku żadnego nie wywarło również na tle umowy najmu z dnia 01 grudnia 2011 r. bowiem umowa ta została zawarta na czas określony – 6 miesięcy, tj. do końca czerwca 2012 r. W takim wypadku pozwanemu jako najemcy nie przysługiwało ustawowe prawo do jej wypowiedzenia. Zdaniem Sądu nie zachodził również żaden szczególny wypadek, który uzasadniałby takie oświadczenie za słuszne i wywoływał skutek wypowiedzenia. Nadto oświadczeniu takiemu wyraźnie oponowała powódka w piśmie jej pełnomocnika z marca 2012 r. Nie można również czynić zarzutu pozwanemu, iż sporządzenie tego pisma zlecił swojej asystentce, a następnie przed jego podpisaniem nie przeczytał jego tekstu w przetłumaczeniu na znany mu język. Z zeznań pozwanego w charakterze strony wynika, iż jego asystentka nie posiadała wykształcenia prawniczego, zaś pismo miało mieć wyłącznie charakter informacyjny. Kierował się przy tym zaufaniem do asystentki. Stosunek ustnej umowy najmu nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) ustał dopiero z końcem czerwca 2012 r. bowiem wówczas strony zawarły umowę o jej rozwiązaniu. Zgodę oraz wolę rozwiązania umowy wyraziła powódka po tym, jak pozwany zwracał się do niej o jej rozwiązanie.

Sąd stwierdził, że przyjęte nowe warunki umowy najmu obowiązywały od 01 stycznia 2012 r. Z warunków tych pozwany natomiast w pełni się wywiązywał, albowiem uiszczał czynsz najmu w kwotach 15.000,00 zł miesięcznie. Okoliczności tej powódka skutecznie nie zakwestionowała odpowiednim dowodem. Do czerwca 2012 r. powódka nie rozliczyła się z pozwanym z wpłaconej przezeń kaucji zabezpieczającej roszczenia z umowy najmu w kwocie 18.000,00 zł, zatem za słuszne należało uznać stanowisko pozwanego aby kwotę tę zaliczyć na poczet czynszu za miesiąc czerwiec 2012 r. W świetle zgromadzonego materiału dowodowego należało uznać również pozostawione przez pozwanego w wynajmowanym budynku lustra oraz maty na ogrodzenie. Z tej racji, Sąd ostatecznie stwierdził, że pozwany nie jest zobowiązany zapłacić na rzecz powódki żadnej dopłaty do miesięcznego czynszu w łącznej kwocie 15.000,00 zł (5 x 3.000,00 zł), podobnie jak czynszu za miesiąc czerwiec 2012 r., albowiem na tę należność została zaliczona na wpłaconą i nie zwróconą mu dotychczas kaucję.

Odnosząc się do roszczenia o zwrot części kosztów pomalowania pomieszczeń nieruchomości przez wynajmującego po wygaśnięciu umowy najmu w wysokości 6.000,00 zł, Sąd stwierdził, iż jest ono w całości niezasadne z następujących przyczyn.

Przede wszystkim nie ulega wątpliwości, iż pomalowanie ścian kilku pomieszczeń kolorem ciemnym i jaskrawym przez pozwanego podczas trwania umowy najmu nie można zaliczyć do kategorii „ulepszenia” wynajętej nieruchomości w świetle art. 676 k.c. Za takim wnioskiem przemawia głównie stanowisko powódki, która sama obecnie nie uznaje takich kolorów i domaga się zwrotu kosztów pomalowania tychże ścian na kolor jej odpowiadający – ewentualnie odpowiadający gustowi nowego najemcy tej nieruchomości. Brak jest również jakichkolwiek dowodów wskazujących na to, że pomalowanie przez pozwanego ścian zwiększyło wartość lub użyteczność wynajętej nieruchomości. Sąd doszedł zatem do przekonania, że pomalowanie ścian przez pozwanego było jedynie nakładem obciążającym najemcę w rozumieniu art. 662 § 2 k.c. i tym samym powódka na gruncie przepisów prawa nie może domagać się po wygaśnięciu stosunku najmu zwrotu poniesionych przez nią kosztów ponownego przemalowania wynajętej nieruchomości.

Sądowi nie uszło z pola widzenia to, że strony w umowie najmu z dnia 23 października 2008 r. zastrzegły w jej § 5 ust. 7, iż pozwany, bez uprzedniej pisemnej zgody powódki nie ma prawa zmienić przeznaczenia najmowanej nieruchomości ani przeprowadzać jakichkolwiek ulepszeń, przeróbek i remontów nieruchomości. Analiza tego zapisu prowadzi z kolei

do wniosku, iż strony umowy w ogóle nie zastrzegły żadnej sankcji (rygoru) dla pozwanego najemcy za naruszenie tego zapisu umowy. Wykładnia oświadczeń woli stron (art. 65 § 2 k.c.) zawartych w umowie nakazuje stwierdzić zatem, iż wyraźnym zamiarem stron było nieobwarowanie tegoż naruszenia żadną sankcją (rygorem), jak miało to miejsce np. w wypadku § 5 ust. 5 umowy z dnia 23 października 2008 r., w którym strony wyraźnie zastrzegły, że pozwany najemca będzie zobowiązany usunąć powstałe z jego winy szkody w nieruchomości. W wypadku dokonania drobnych remontów przez pozwanego najemcę takiego obowiązku strony nie zastrzegły. Nie przewiduje go również sama ustawa. Mając to na uwadze Sąd stwierdził, że bezpodstawnym jest domaganie się obecnie zwrotu części kosztów prac malarskich, jakie poniosła powódka w związku z ponownym przemalowaniem pomieszczeń.

Wreszcie należało wskazać, że dochodząc zwrotu części kosztów prac malarskich powódka winna wykazać przesłanki swojego roszczenia (art. 6 k.c.), w tym przede wszystkim to, że prace te miały charakter konieczny. Jednakże powódka nie podołała temu obowiązkowi. Poza rachunkiem za pomalowanie pomieszczeń (k. 22), obejmującym prace w całej nieruchomości a nie w konkretnych pomieszczeniach pomalowanych przez pozwanego i dwóch bardzo złej jakości kopii fotografii (k. 20-21), powódka nie przedłożyła żadnych dowodów na okoliczność, że pomalowanie ścian w wybranych pomieszczeniach było potrzebne, a nie wynikało jedynie z jej kaprysu (ewentualnie nowego najemcy). Powódka nie wykazała zakresu prac i ich wartości w konkretnych pomieszczeniach. Należy wskazać, iż zarówno wymiar prac i ich wartość zostały zakwestionowane w toku procesu przez pozwanego, natomiast powódka nie zaoferowała na tę okoliczność wiarygodnego dowodu. W szczególności powódka nie żądała przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa, choć to na niej spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie. Niewątpliwie za niewystarczający w tym względzie należało uznać dowód z zeznań świadka A. U. (k. 136-138). Sąd nie miał zatem możliwości ustalenia rzeczywistej i dokładnej wartości pomalowania pomieszczeń wskazanych przez powódkę. Nie było wiadome, które pomieszczenia były pomalowane przez pozwanego. Nie wykazała, że ściana była zniszczona, np. że odpadał z niej tynk, bądź znajdowały się nań nieusuwalne zabrudzenia. Sąd nie znalazł podstaw do przyjęcia, że wykonanie prac malarskich przez powódkę po wygaśnięciu umowy najmu na koszt pozwanego było uzasadnione. Nie można bowiem obciążać pozwanego kosztami przystosowania wynajmowanej nieruchomości do potrzeb nowego najemcy. Nie bez znaczenia pozostają w tym względzie zeznania pozwanego oraz świadka B. K. (1), którzy zgodnie zeznali, iż powódce w trakcie odbioru nieruchomości podobał się nowy kolor pomieszczeń (k. 194-197 i 248-253). Tym samym powództwo o zapłatę kwoty 6.000,00 zł z tego tytułu należało oddalić.

Nie można kosztem pozwanego – byłego najemcy – przeprowadzać niezbędnych remontów w wynajmowanej nieruchomości, mających na celu przystosowanie jej dla potrzeb kolejnego najemcy. Powódka jest właścicielem nieruchomości i to na niej co do zasady spoczywa obowiązek ponoszenia kosztów jej utrzymania w okresie, w którym nie jest ona w danej chwili przedmiotem najmu. Takiej zasady powódka jednak nie uznaje, zgłaszając przeciwko pozwanemu roszczenie o zwrot kosztów renowacji parkietu. Tu także powódka, mimo spoczywającym nań ciężarze dowodu (art. 6 k.c.), nie udowodniła szkody, winy pozwanego ani związku przyczynowego pomiędzy przeprowadzoną przezeń renowacją parkietu a działaniem pozwanego najemcy. W protokole zdawczo odbiorczym z dnia 06 lipca 2012 r. (k. 18-19) powódka podczas odbioru nieruchomości od najemcy nie zgłosiła żadnych zastrzeżeń związanych ze zniszczeniem parkietu. Jak już Sąd wskazywał we wcześniejszej części uzasadnienia poświęconej ocenie materiału dowodowego, załączone do pozwu zdjęcia (k. 20-21), faktura VAT nr (...) z dnia 16 września 2012 r. (k. 23) oraz zeznania świadka A. U. (k. 136-138) okazały się niewystarczającym materiałem dowodowym dla wykazania zgłoszonego roszczenia w tym zakresie. Tu także powódka w żaden sposób nie wykazała zakresu prac i ich konieczności (zakres prac w fakturze VAT jest lakoniczny i nie potwierdzony dowodami). W tym zakresie nie zaoferowała ona żadnego właściwego wniosku dowodowego, w szczególności nie żądała przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z zakresu parkieciarstwa, choć to na niej spoczywał ciężar dowodu w tym przedmiocie. Zastanawiające jest również to, że pomimo przekazania jej nieruchomości w dniu 06 lipca 2012 r. i rzekomo istniejących rozwarstwień lakieru parkietu prace związane z renowacją podłogi przeprowadziła dopiero w dniu 16 września 2012 r. (k. 23) zaś roszczenie o zwrot kosztów tej renowacji zgłosiła pozwanemu dopiero w pozwie z dnia 11 lutego 2013 r. Jeśli powódka uznawała od początku, że winę za niewłaściwy stan parkietu ponosi pozwany, winna ona w pierwszej kolejności wezwać go do zapłaty kosztów naprawy bądź przeprowadzenia jej na własny koszt a dopiero w wypadku braku woli pozwanego, wykonać naprawę zastępczą na rachunek pozwanego.

Reasumując, na podstawie ustalonego stanu faktycznego, po zapoznaniu się z całokształtem materiału dowodowego przedstawionego przez strony, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy, żądanie powódki należało oddalić w całości, jako bezzasadne (punkt 1. sentencji wyroku).

Na podstawie art. 113 ust. 1 w zw. z art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (j.t. Dz. U. z 2014 r., poz. 1025 ze zm.) w zw. z art. 98 ust. 1 k.p.c. Sąd nakazał powódce, jako stronie przegrywającej proces, na rzecz Skarbu Państwa – kasy Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w W. uiścić kwotę 1.332,10 zł z tytułu nieuiszczonych a tymczasowo pokrytych z środków budżetowych Skarbu Państwa wydatków sądowych poczynionych na wynagrodzenie biegłego tłumacza w sprawie (punkt. 2 sentencji wyroku).

W zakresie kosztów niniejszego procesu miała zastosowanie zasada odpowiedzialności za wynik procesu wyrażona w art. 98 ust. 1 k.p.c., zgodnie z którą strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Wobec nieuwzględnienia żądania powódki w całości, Sąd zasądził do niej na rzecz pozwanego kwotę w wysokości 2.400,00 zł, odpowiadającą kwocie minimalnego wynagrodzenia radcy prawnego w kwocie za prowadzenie sprawy, ustalonej w oparciu o § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (j. t. Dz. U. z 2013 r. poz. 461 ze zm.) (punkt 3. sentencji wyroku).

Z powyższych względów, Sąd orzekł ja w sentencji wyroku.