

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 13 maja 2015r. Sąd Rejonowy w Skierniewicach:

1. zasądził od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) z siedzibą w Ł. na rzecz powoda J. G. kwotę 36.343,51 zł z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 6.643,71 zł od dnia 11 maja 2013 roku do dnia zapłaty;

- od kwoty 6.246,80 zł od dnia 8 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty;

- od kwoty 23.453 zł od dnia 20 września 2013 roku do dnia zapłaty;

2. oddalił powództwo w zakresie kwoty 227 zł;

3. umarzył postępowanie w pozostałej części;

4. zasądził od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) z siedzibą w Ł. na rzecz powoda J. G. kwotę 6.224 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku w części uwzględniającej powództwo oraz zasądzającej koszty postępowania na rzecz powoda, tj. w zakresie punktów 1. i 4. wniosła pozwana spółka, zarzucając:

a) naruszenie przepisów postępowania w postaci:

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. oraz art. 286 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 316 § 1 k.p.c. - poprzez błędną ocenę opinii biegłego M. Ł. i w konsekwencji oddalenie wniosku pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, mimo istnienia uzasadnionych i wykazanych wątpliwości, co do sposobu sporządzenia opinii tj. sytuacji w której biegły M. Ł. wydał opinię w oparciu o dowolnie wybrany przez siebie materiał dowodowy z pominięciem zeznań świadków K. D. i K. T., kosztorysów powykonawczych prac remontowo-budowlanych oraz wybranych zapisów na koncie dotyczących remontu lokalu pozwanej, którego koszt wyniósł 47.938,35 złotych, ponadto nie ustalił rzetelnie stanu lokalu z dnia 15 maja 2009 roku i 30 kwietnia 2013 roku, co więcej wydał opinię w oparciu o dokumentację przedstawioną przez powoda w trakcie oględzin a nie załączoną do akt postępowania, nadto nie uwzględnił ulepszeń dokonanych przez pozwaną nie uwzględnił okoliczności, że „poluzowanie płytek” na zapleczu było związane z brakiem ogrzewania zaplecza przez pozwanego, dokonał wyceny prac remontowych wykonanych przez powoda a nie prac, które zgodnie z tezą Sądu miały przywrócić stan poprzedni z chwili podpisania umowy najmu, nie ustalił również czy i (które) zużycie lokalu mogło być następstwem prawidłowego użytkowania lokalu, bezzasadnie przyjął konieczność demontażu podwieszanego sufitu z uwagi na awarię oświetlenia, w sytuacji gdy brak było obiektywnych dowodów potwierdzających awarię instalacji oświetleniowej, które to okoliczności były istotne dla rozstrzygnięcia,

- art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez dowolne przyjęcie, że powód wezwał pozwaną pismem z dnia 3 maja 2013 roku (pismo miało zostać odebrane dnia 6 maja 2013 roku) do przywrócenia lokalu do stanu sprzed przekazania tj. z dnia 15 maja 2009 roku, w sytuacji gdy pozwana w/w pisma nie otrzymała, co było podnoszone w toku rozprawy z dnia 8 stycznia 2014 roku oraz w piśmie procesowym z dnia 16 stycznia 2014 roku, a dodatkowo na potwierdzeniu odbioru załączonym przez stronę powodową widnieje pieczęć pocztowa z dnia 29 kwietnia 2013 roku, czyli data sprzed zdania lokalu przez pozwaną kiedy J. G. jeszcze nie wiedział jaki jest stan lokalu, która to okoliczność była istotna dla rozstrzygnięcia,

- art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, że z umowy zawartej pomiędzy stronami wynika, że pozwana była zobowiązana do naprawy elewacji budynku po zdemontowaniu reklamy, w sytuacji gdy z § 3 pkt 7 umowy wynika jednoznacznie, że „ Po

rozwiązaniu umowy najmu, Najemca usunie w/w reklamy na własny koszt”, a więc postanowienie to nie nakłada na pozwaną obowiązku naprawienia ewentualnych uszkodzeń, która to okoliczność była istotna dla rozstrzygnięcia, bowiem skutkowałą obciążeniem pozwanej kosztami naprawy elewacji budynku,

- art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, że pozwana jest zobligowana do poniesienia kosztów zdemontowanych ulepszeń w kwocie 3.230,00 złotych, w sytuacji gdy w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy (w tym zwłaszcza protokoły zdawczo-odbiorcze) nie można uznać aby w Lokalu przy ul (...) w S. znajdowały się wyszczególnione w opinii biegłego elementy tj. element przyłącza (poz.6),gniazdo 3-biegunownego (po.10.) kształtki (poz. 12 i 13), rura z polipropylenu (poz.23), świetlówki (poz.27), uchwytu do grzejników (poz. 28 i 29), wsporniki (poz. 33 i 34), zawór kulowego (poz. 40) oraz termostatu (poz. 41), w zakresie natomiast lamp rastrowych- w przypadku uznania obowiązku zwrotu kosztów ich zakupu- ich liczba powinna być pomniejsza o 2 lampy (protokół zdawczo odbiorczy z dnia 30 kwietnia 2013 roku wskazuje na 2 oprawy rastrowe na zapleczu), sytuacji gdy okoliczność ta była istotna dla rozstrzygnięcia,

- art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, że przyjęcie, że podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 30 kwietnia 2013 roku w połączeniu z odebraniem kluczy oraz wysłaniem wezwania do przywrócenia stanu poprzedniego w dniu 3 maja 2013 roku, w sytuacji gdy w/w żądanie mogłoby aktualizować się dopiero po wygaśnięciu umowy, nie stanowi rozwiązania umowy za porozumieniem stron, która to okoliczność ma wpływ na treść rozstrzygnięcia i przyjęcie, że pozwana jest zobowiązana do uiszcza czynszu za okres 2 miesięcy po opuszczeniu lokalu przy ul. (...) w S., która to okoliczność była istotna dla rozstrzygnięcia,

- art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. - poprzez uznanie za wątpliwy protokół (kosztorys wraz z zapisami na koncie (...) SP. z o.o.) dotyczący prac wykonanych w związku z remontem lokalu przy ul. (...) w S., wobec niekwestionowania w/w kosztorysu i zapisów na koncie przez stronę powodową oraz ujęcie jej w operacie określającym wartość robót remontowych w maju 23 maja 2013 rok, w sytuacji gdy okoliczność ta była istotna dla rozstrzygnięcia,

- art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 248 § 1 k.p.c. - zaniechanie zobowiązania powoda do przedstawienia ewidencji zakupów VAT oraz ksiąg podatkowych za okres od dnia kwietnia 2013 roku do czerwca 2014 roku oraz dopuszczenie dowodu ze w/w dokumentów na

okoliczność ustalenia czy powód był uprawniony do odliczenia podatku należnego od podatku naliczonego, a także ustalenia rzeczywistej kwoty jaką przeznaczył na remont lokalu która to okoliczność ma wpływ na ustalenie wysokości należnego mu odszkodowania, która to okoliczność była istotna dla rozstrzygnięcia,

- art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c., błędnym przyznaniu w całości waloru wiarygodności zeznaniom A. C., A. N., A. K., w sytuacji gdy zeznania te pozostają w sprzeczności z zeznaniami z obiektywnych świadków tj. K. T. oraz K. D., a nadto w/w osoby mogły być jedynie świadkami stanu lokalu w dniu 30 kwietnia 2013 roku, nie miały natomiast wiedzy co do stanu lokalu z dnia 15 maja 2009 roku, współpracy stron, zastrzeżeń pozwanej do działań powoda, przyczyn wypowiedzenia umowy, które to okoliczności miały wpływ na treść rozstrzygnięcia,

- art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. - błędnym nie przyznaniu w całości waloru wiarygodności zeznaniom K. T. w zakresie przyczyn wypowiedzenia umowy tj. problemów we współpracy z powodem, w sytuacji gdy co do w/w problemów w zakresie wyłączania prądu zeznania w/w świadka korelują z przesłuchaniem J. G., ponadto powód nie przedstawił dowodów podważających tezy wskazane przez świadka np. w zakresie zgody na „przepisanie licznika” na pozwana oraz przekazania pozwanej pilota do rolety okiennej, które to okoliczności były istotne dla rozstrzygnięcia,

- art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. - błędnym nie przyznaniu w całości waloru wiarygodności zeznaniom K. D., w sytuacji gdy korelują one z załączonymi do akt postępowania dokumentami w postaci kosztorysu i zapisów na koncie pozwanej oraz protokołu z dnia 15 maja 2009 roku, co do faktu wykonania

remontu, jego zakresu, kosztu ale także stanu lokalu z dnia jego przekazania pozwanej, które to okoliczności były istotne dla rozstrzygnięcia,

- art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c., poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów i błędnym przyznaniu w całości waloru wiarygodności zeznaniom powoda J. G., w sytuacji gdy zeznania te pozostają w sprzeczności z zeznaniami z obiektywnych świadków tj. K. T. oraz K. D., co do stanu lokalu z dnia 15 maja 2009 roku, współpracy stron, zastrzeżeń pozwanej do działań powoda, przyczyn wypowiedzenia umowy lub nie są potwierdzone żadnymi obiektywnymi dowodami jak w przypadku awarii systemu oświetleniowego, które to okoliczności miały wpływ na treść rozstrzygnięcia,

- art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, że zakończenie trwania umowy nastąpiło z przyczyn leżących po stronie pozwanej, w sytuacji gdy w/w umowa została wypowiedziana z przyczyn leżących po stronie powoda, z uwagi na problemy z wyłączaniem prądu, brakiem możliwości prowadzenia regularnej działalności gospodarczej oraz związanymi tymi z tym stratami, niedostępniemu pilotowi do rolety przez powoda, niewyrażeniem zgody na przepisanie licznika, które to okoliczności miały wpływ na treść rozstrzygnięcia,

b) obrazę przepisów prawa materialnego tj. art. 65 § 1 k.c. w zw. z 77 § 2 poprzez ich niezastosowanie i przyjęcie, że podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 30 kwietnia 2013 roku w połączeniu z odebraniem od pozwanej kluczy od lokalu, nie stanowi rozwiązania umowy za porozumieniem stron, która to okoliczność ma wpływ na treść rozstrzygnięcia i przyjęcie, że pozwana jest zobowiązana do uiszczania czynszu za 2 miesiące po opuszczeniu lokalu przy ul. (...) w S..

Wskazując na powyższe zarzuty pozwana wniosła o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje wg norm przepisanych.

Pełnomocnik powoda wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania w postępowaniu apelacyjnym wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest tylko w niewielkiej części zasadna.

Niezasadne są zarzuty naruszenia przez Sąd Rejonowy prawa procesowego w części odnoszącej się do opinii biegłego sądowego M. Ł., w oparciu o którą sąd ten dokonał znacznej części ustaleń faktycznych. Nietrafnie zarzucił apelujący, jakoby biegły ustalając stan lokalu opierał się wyłącznie na oględzinach i informacjach przekazanych mu przez powoda. Jak wynika z opinii pisemnej biegłego, przede wszystkim opierał się na protokole zdawczo – odbiorczym (k. 198), a więc dokumencie podpisanym przez obie strony procesu, wiarygodnie w związku z tym obrazującym stan lokalu na chwilę sporządzenia protokołu. W opinii ustnej biegły wyjaśnił, że wydał opinię na podstawie całości dokumentacji z akt sprawy, w tym zawartych tam zdjęć, a także własnych oględzin (k.256). Jednoznacznie również wskazał, że weryfikował informacje uzyskane od powoda, co było jego obowiązkiem. Z kolei w pisemnej opinii uzupełniającej (k.261) biegły sądowy dokonał szczegółowego, przejrzystego opisu stanu lokalu na dzień jego obejmowania przez pozwaną, tj. 15 maja 2009r. oraz następnie na dzień 30 kwietnia 2013r. Zarzuty zatem apelacji, iż brak jest tego rodzaju ustaleń stanu lokalu przez biegłego są całkowicie bezpodstawne. Biegły przy tym oparł się również (jak wskazał) na zdjęciach załączonych przez powoda do akt.

Odnosząc się w dalszym ciągu do zarzutów apelacji odnoszących się do opinii biegłego sądowego stwierdzić należy, że biegły nie dokonał wyceny robót wykonanych przez powoda w przedmiotowym lokalu - jak sugeruje apelujący, ale dokonał wykazu prac niezbędnych do przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, tj. na chwilę jego przekazywania pozwanej i następnie ich wyceny. To, że zakres prac pokrywał się w znacznej części z pracami wykonanymi faktycznie przez pozwanego nie dyskredytuje opinii biegłego w żaden sposób, zbieżność ta jest zresztą logiczna. Biegły wyjaśnił, że

uwzględnił nie tylko roboty wykonane dotychczas przez powoda, ale także dalsze roboty do wykonania, niezbędne do przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego. Ponadto biegły nie przyjmował wartości materiałów z faktur powoda, jak zarzuca apelujący, ale – jak wskazał – przyjął ceny średnie robocizny, materiałów i sprzętu, stosowane w III kwartale 2014 roku na terenie województwa (...) (opinia pisemna k.196, a także opinia ustna k.307 - 308).

Chybiony jest zarzut apelacji, iż biegły bezzasadnie nie uwzględnił wartości ulepszeń lokalu, wykonanych przez pozwaną. Ulepszenia te zostały zdemontowane przez pozwaną przed wydaniem lokalu, (np. klimatyzator, oświetlenie w sufitach podwieszanych, gniazdka itp.). Jak wskazał biegły w swojej opinii ustnej uzupełniającej (k. 307) – lokal wyglądał jak po dewastacji, a demontaż tych urządzeń czy sprzętu uczynił nieużytecznymi wszystkie zmiany w lokalu wprowadzone przez najemcę. Opinia biegłego w tym zakresie znajduje dobitne potwierdzenie w załączonej przez powoda dokumentacji fotograficznej. Wbrew zarzutom apelacji, nie sposób podzielić poglądu, iż zniszczone płyty kartonowo – gipsowe z powycinanymi otworami na zabrane przez pozwaną oświetlenie czy wystające ze ścian haki i kable z zabranych klimatyzatorów, półek i innych urządzeń i sprzętu stanowiły jednak ulepszenia lokalu, gdyż – zdaniem pozwanej - powód mógł je wykorzystać. Zasadne było również zdemontowanie przez powoda przepierzeń na przymierzalnie, zabudowy okna itp. elementów, ponieważ ich wykorzystanie przez przyszłego najemcę nie wchodziło w rachubę. Co do zarzutu apelującej, iż biegły do zakresu prac niezasadnie włączył malowanie ścian (ponieważ przed oddaniem lokalu nie były one świeżo malowane), to w pełni należy podzielić wyjaśnienie biegłego w tej kwestii, który wskazał w ustnej opinii uzupełniającej, że „nieważne jaki lokal był na początku, ale było jednolite wszystko”, co oznacza, że mógł być używany bez malowania na nowo. Tymczasem pozwany oddał lokal zdewastowany, a po wykonaniu wyłącznie prac remontowych malowanie było konieczne, ponieważ w innym przypadku ściany byłyby w plamach.

Nie wzięcie pod uwagę przez biegłego kosztorysu prac wykonanych przez pozwaną w celu adaptacji pomieszczeń na własne potrzeby nie było błędem, jak zarzuca apelujący, ale logiczną konsekwencją uznania, iż nie ma w lokalu żadnych ulepszeń, które powód mógłby zachować. Skoro zadaniem biegłego było wyliczenie kosztów przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, to w takiej sytuacji koszty adaptacji lokalu przez pozwaną nie miały tu związku i znaczenia.

Nietrafnie zarzucił wreszcie apelujący, że skoro w protokole zdawczo – odbiorczym zostały stwierdzone w magazynie dwie oprawy rastrowe (oświetlenia), to zatem można było je wykorzystać i biegły powinien je odliczyć z kosztorysu. Skoro oprawy te wcześniej zdemontowała pozwana, to ona w procesie powinna wykazać, że były one sprawne i nadawały się do ponownego wykorzystania. Ponieważ biegły nie zakwalifikował ich jako nadających się do wykorzystania, to przy braku dowodów przeciwnych (i braku próby wyjaśnienia przez pozwaną tej kwestii w opiniach uzupełniających przez biegłego), należało uznać, że nie nadawały się do ponownego wykorzystania. Nie budzi nadto zastrzeżeń ustalenie sądu (w oparciu o opinię biegłego) co do wad instalacji elektrycznej od oświetlenia. Należy też pamiętać, że w umowie pozwana zobowiązała się do zwrotu lokalu w stanie nie gorszym niż go obejmowała, zatem nie ma znaczenia ustalenie, które z uszkodzeń mogły powstać na skutek normalnego użytkowania lokalu. Jak zresztą wynika z opinii biegłego, taka ewentualność nie wchodziła w grę, ponieważ lokal był zdewastowany, co jest sprzeczne z normalnym zużyciem.

Wszystkie powyższe argumenty prowadzą do jednoznacznego wniosku, że prawidłowo Sąd Rejonowy oddalił wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego, ponieważ opinie główne i uzupełniające biegłego były prawidłowe, wyczerpujące, rzetelne, dokonane według czytelnych założeń metodologicznych i pozbawione błędów logicznych.

Za niezasadne należało uznać zarzuty apelacji odnoszące się do ustalenia przez Sąd Rejonowy, iż pozwana została wezwana przez powoda pismem z dnia 3 maja 2013r. do przywrócenia lokalu do stanu sprzed przekazania, tj. 15 maja 2009r. Dowód doręczenia pisma znajduje się na karcie 163 (pismo k.161), nosi datę placówki pocztowej: 8 maja 2013r. Pozwana nie udowodniła w żaden sposób, że w tej przesyłce wymienione pismo nie znajdowało się. Natomiast powód w swoich zeznaniach potwierdził ten fakt.

Bezzasadny jest zarzut co do kosztów usunięcia reklamy zewnętrznej – skoro pozwana nie usunęła tej reklamy, mimo takiego obowiązku, zasadnie powód dochodzi zwrotu kosztu tej czynności, którą wykonał za pozwaną. Do tych kosztów należy zaliczyć niezbędne prace do przywrócenia stanu poprzedniego elewacji.

Chybione są zarzuty dotyczące błędnej oceny dowodów przez Sąd pierwszej instancji w zakresie ustalenia, że wypowiedzenie umowy nastąpiło z przyczyn leżących po stronie pozwanej, a nie powoda. Dokonana przez Sąd Rejonowy ocena dowodów jest szczegółowa, racjonalna i prawidłowa w świetle reguł wyznaczonych przez przepis art. 233 § 1 k.p.c. Należy podkreślić, że zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uwzględniony tylko wówczas, gdy oceny i wnioski wyprowadzone przez sąd ze zgromadzonych dowodów pozostają w sprzeczności z zasadami logicznego rozumowania bądź wskazaniem doświadczenia życiowego. Samo przytoczenie w apelacji odmiennej, własnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego nie może być uznane za wystarczające do podważenia dokonanych przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych (wyrok SN z dnia 03.09.1969r., I PR 228/69, LEX nr 6553). Na koniec tego wątku warto dodać, że gdyby rzeczywiście pozwana dokonywała wypowiedzenia umowy z przyczyn leżących po stronie powoda, to z pewnością zawarłaby to w treści pisemnego wypowiedzenia umowy. Tymczasem wypowiedzenie (k.25) jest lakoniczne i nie wskazuje żadnej przyczyny. Potwierdza to dodatkowo wersję przyjętą w ustaleniach Sądu Rejonowego.

Nietrafny jest pogląd apelującego, że poprzez podpisanie protokołu zdawczo – odbiorczego z dnia 30 kwietnia 2013r. w połączeniu z odebraniem kluczy i wezwaniem do przywrócenia stanu poprzedniego świadczy o dorozumianym rozwiązaniu umowy za porozumieniem stron w tej dacie. Gdyby taka była intencja obu stron, z pewnością uczyniłyby to na piśmie – skoro sporządzały wspólnie protokół zdawczo – odbiorczy. Tym bardziej, że § 8 umowy najmu stanowił, że jakkolwiek zmiana treści umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Zresztą tezie apelującego zaprzeczył powód przesłuchany w charakterze strony, z kolei pozwany nie stawiał się na przesłuchanie w charakterze strony.

Apelację należało natomiast uznać za zasadną w zakresie dwóch zarzutów:

- nie wzięcia przez Sąd Rejonowy pod uwagę tego, że powód mógł odliczyć podatek VAT od zakupu materiałów czy usług związanych z przywróceniem lokalu do stanu poprzedniego. Wskazać trzeba, że pozwana zarzucała to konsekwentnie i domagała się, aby sąd zażądał od powoda określonych danych. Sąd Rejonowy pominął tę kwestię, w związku z czym Sąd Okręgowy zobowiązał powoda do wskazania w jakim zakresie mógł odliczyć podatek VAT (postanowienie z dnia 29 stycznia 2016r.). W odpowiedzi powód oświadczył, że z tego tytułu odliczył kwotę 1.683,86 zł (pismo z dnia 10 lutego 2016r., k.395). Wobec braku uwag pozwanej, Sąd Okręgowy ustalił, iż taka kwota została przez powoda odliczona i o tą kwotę należało pomniejszyć roszczenie powoda;
- bezpodstawnego zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda kwoty 3.230 zł. Sąd Rejonowy wskazał, że jest to wartość ulepszeń lokalu, które powinna była pozostawić pozwana a je zdemontowała i oparł się na opinii biegłego. To ustalenie jest błędne, ponieważ biegły w swojej opinii nie dokonał obliczenia wartości ulepszeń zdemontowanych przez pozwaną, zaś kwota 3.230 zł podana w opinii przez biegłego to wartość tych elementów lokalu, które były w lokalu na chwilę jego przekazania, ale zostały zdemontowane przez pozwaną. Nie są więc to ulepszenia lokalu, zdemontowane przez pozwaną. Wartość tych elementów była już raz uwzględniona przez biegłego w opinii, przy szacowaniu kosztów przywrócenia do stanu poprzedniego. Zasądzanie ponownie tej kwoty byłoby więc nieuprawnione.

W konsekwencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. należało zmienić wyrok Sądu pierwszej instancji w ten sposób, że pomniejszyć kwotę z tytułu przywrócenia do stanu poprzedniego o kwoty: 1.683,86 zł i 3.230 zł, czyli łącznie: 4.913,86 zł i zasądzić z tego tytułu kwotę 18.425,43 zł (wynika to z odjęcia od kwoty 20.450 zł wynikającej z opinii biegłego (k.200) w/w kwoty 4.913,86 zł oraz kwoty 340,71 + Vat zł jako koszt zakupu grzejnika, ponieważ tą pozycję oddalił prawomocnie Sąd Rejonowy, co jest wiążące).

W pozostałym zakresie apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu, w oparciu o przepis art. 385 k.p.c.

W konsekwencji powyższej zmiany, należało zmienić rozstrzygnięcie o kosztach procesu, również w oparciu o art. 100 k.p.c. i zasadę stosunkowego rozdzielania kosztów, ale przy uwzględnieniu, że powód wygrał sprawę w 75%.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy rozstrzygnął w oparciu o art. 100 k.p.c., przy uwzględnieniu, że pozwany wygrał apelację w 14%.

Ponieważ pozwany był zwolniony od kosztów sądowych, należało nakazać pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Skierniewicach kwotę 254 zł tytułem opłaty sądowej od uwzględnionej części apelacji, w oparciu o art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.