

Sygn akt XXV C 1025/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 maja 2016r

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR del. Adam Mitkiewicz

Protokolant: Martyna Sajdak

po rozpoznaniu w dniu 20 maja 2016r w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko R. K.

o zapłatę

1. Zasądza od R. K. na rzecz M. K. kwotę 59 900 zł (pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset złotych).
2. Oddala powództwo w pozostałym zakresie.
3. Zasądza od R. K. na rzecz M. K. kwotę 1753,92zł (tysiąc siedemset pięćdziesiąt trzy złote 92/100) tytułem zwrotu kosztów procesu za obie instancje.
4. Nakazuje pobrać od R. K. na rzecz Skarbu Państwa-kasy Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 199,40 zł (sto dziewięćdziesiąt dziewięć złotych 40/100) tytułem części wydatków poniesionych przez Skarb Państwa.
5. Nakazuje pobrać od M. K. na rzecz Skarbu Państwa-kasy Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 66,46 zł (sześćdziesiąt sześć złotych 46/100) tytułem części wydatków poniesionych przez Skarb Państwa.

Sygn. akt **XXV C 1025/15**

## UZASADNIENIE

Pozwem z 30 kwietnia 2010 r. skierowanym przeciwko R. K., powód M. K. wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda następujących kwot:

- 59.900 zł tytułem zwrotu nienależnego świadczenia przekazanego pozwanemu na poczet przyszłego czynszu wynikającego z umowy najmu domu położonego w L. przy ul. (...), do której zawarcia nie doszło w związku z nieuzasadnioną odmową zawarcia umowy przyrzeczonej, poprzez zaproponowanie przez pozwanego nowych warunków najmu opisanego domu
- 22.818,04 zł tytułem odszkodowania za straty (zgodnie z zestawieniem dołączonym do pozwu, k.19-20) wynikłe z niedojścia do skutku przyrzeczonej umowy najmu.

Ponadto powód wniósł o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych (pозew, k. 2-8).

W odpowiedzi na pozew pozwany R. K. wniósł o oddalenie powództwa

w całości. W uzasadnieniu przyznał, że otrzymał kwotę 59.900 zł. Wskazał, że powyższa kwota była wpłacona przez A. J. (1) (ówczesną partnerkę, a obecnie małżonkę powoda) na poczet umowy kupna nieruchomości położonej w K., do zawarcia której nie doszło z winy kupującej, dlatego pozwany zatrzymał przekazane kwoty. Pozwany stwierdził, że przekreśleń i dopisków na pokwitowaniach dołączonych do pozwu, dokonała A. J. (1) bez jego zgody. Przyznał, że czynsz przyszłej umowy najmu strony ustaliły na kwotę po 3.900 zł miesięcznie za kondygnację, czyli ogółem 11.700 zł miesięcznie. Nadto pozwany wskazał na koszty prac adaptacyjnych, które wykonał na potrzeby przyszłego przedszkola, tj. koszty przeróbek pionów hydrauliczno - kanalizacyjnych, przyłączy na ścianach do urządzeń sanitarnych na niskiej wysokości, wewnętrznych ociepleń sufitów, ogrzewania podłogowego, zakupu specjalistycznych kaloryferów o dużej mocy, pieca kondensacyjnego zamiast elektrycznego ogrzewania całego budynku, wykonanie dużej ilości punktów oświetleniowych i gniazdek, doprowadzenie wody i kanalizacji do podziemia, wykonanie w podziemiu kuchni, toalety, wykonania instalacji przeciwpożarowej i drugiej przeciwpożarowej instalacji elektrycznej, dokonania zmiany architektonicznej podziału pomieszczeń. Pozwany podniósł także, że powód i jego żona pomalowali pomieszczenia budynku w kolorowe kwiatki, co wymagało zamalowania. W ocenie R. K., to z winy powoda nie doszło do zawarcia umowy najmu wskazanego budynku, a to z powodu małego zainteresowania usługą proponowaną przez powoda - liczba chętnych do korzystania z przedszkola była tak mała, że nie zwróciłby się nawet czynsz najmu. Pozwany zgłosił nadto zarzut potrącenia kwoty 82.719 zł z tytułu naprawienia szkody, jaką poniósł w związku z niedojściem do skutku umowy najmu. Z uwagi na fakt, iż powód i jego obecna żona posiadali klucze do budynku i na potrzeby przyszłego przedszkola zwozili tam rzeczy, pozwany uznał, iż od maja 2009 r. miał prawo pobierać już umówiony czynsz, który za okres maj - wrzesień 2009 r. wynosił łącznie kwotę 72.000 zł (po 11700 zł miesięcznie). Pozwany zgłosił zarzut potrącenia również tej kwoty. Nadto zakwestionował poniesienie szkody przez powoda wskazując, że wiele rzeczy przedstawionych przez powoda jako nakłady, m.in. zastawa dla 48 dzieci, sztalugi, pojemniki, maskotki, zegary, zestaw mebli kuchennych, regały z (...), czy stół stalowy kuchenny, nie mogą stanowić o szkodzie powoda, bowiem są w posiadaniu powoda i może je zbyć (odpowiedź na pozew, k. 77-83).

Wyrokiem z dnia 6 lutego 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny zasądził od R. K. na rzecz M. K. kwotę 82.718,04 zł oraz kwotę 7753 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, a ponadto nakazał pobrać od R. K. na rzecz Skarbu Państwa - kasy Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 84,60 zł tytułem uzupełnienia wydatków (wyrok, k. 246-247).

Apelację od powyższego wyroku złożył pozwany, zaskarżając go w całości, wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Nadto pozwany wniósł o zasądzenie kosztów procesu (apelacja, k. 279-284).

W dniu 24 marca 2015 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyniku apelacji wniesionej przez pozwanego, uchylił zaskarżony wyrok Sądu I instancji znosząc postępowanie w zakresie rozprawy z dnia 25 stycznia 2013 r. i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

### ***Rozpoznając na nowo sprawę, Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:***

Powód M. K. wraz z narzeczoną A. J. (2) (obecnie: K.), mając w planach otwarcie przedszkola, szukali na rynku oferty najmu budynku pod tego rodzaju działalność – trafili na ogłoszenie pozwanego R. K., który dysponował trzykondygnacyjnym budynkiem w L. przy ul. (...) oferując jego wynajem za kwotę 11.700 zł miesięcznie, tj. po 3900 zł za każdą kondygnację. Powód i jego narzeczoną byli zainteresowani ofertą, chcieli podpisać umowę najmu na okres przynajmniej 5 lat z okresem wypowiedzenia 12 miesięcy. Pozwany zgodził się na wynajem. Budynek był jednak w stanie surowym, wymagał całkowitego wykończenia: brakowało w nim tynków, wylewek, niezbędnych instalacji (w tym hydraulicznej i elektrycznej). Nadto z uwagi na charakter planowanej działalności, budynek musiał zostać „odebrany” przez inspektora nadzoru budowlanego, straż pożarną i sanepid. Pozwany nie dysponował pieniędzmi na jego wykończenie. W tej sytuacji powód

z narzeczoną – w porozumieniu z pozwanym - zdecydowali, że wyłożą własne środki na remont budynku, a następnie zostaną one rozliczone na poczet przyszłego czynszu. To były pierwsze ustalenia stron. Następnie pozwany zaoferował powodowi i jego partnerce sprzedaż działki budowlanej położonej w miejscowości K. w gm. W. w woj. (...), dla której Sąd Rejonowy w W.IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) (odpis zwykły księgi wieczystej, k. 26-28). Pieniądze uzyskane z tej sprzedaży miał zainwestować w wykończenie budynku przy ul. (...) w L. (zeznania powoda, k. 438; zeznania pozwanego – k. 438)

W dniu 19 marca 2009 r. pozwany zawarł z A. J. (1) przedwstępną umowę kupna-sprzedaży", której przedmiotem była należąca do pozwanego działka budowlana nr (...) w K. – strony umowy zobowiązały się do zawarcia właściwej umowy sprzedaży do dnia 15 kwietnia 2009 r. Cenę sprzedaży ustalono na kwotę 130.000 zł. W dniu podpisania przedwstępnej umowy sprzedaży, pozwany otrzymał od A. J. (1) 30.000 zł tytułem zadatku. Zgodnie z § 6 umowy, w przypadku niewykonania umowy przez Sprzedawcę będzie on zobowiązany do zapłacenia kupującemu kwoty dwukrotnie wyższej niż wniesiony zadek, a w przypadku niewykonania umowy przez Kupującego, Sprzedawca będzie miał prawo zadek zachować (umowa przedwstępna sprzedaży, k. 24-25, zeznania pozwanego – k. 439, 442).

Środki na zakup działki od pozwanego, powód i jego partnerka planowali pozyskać z kredytu bankowego, jednak ostatecznie bank nie zgodził się kredytować ich zakupu, uznając działkę nr (...) w K. (będącą przedmiotem umowy sprzedaży) za niewystarczające zabezpieczenie kredytu.

W dniu 6 kwietnia 2009 r. pozwany zawarł z A. J. (1) aneks (k. 434) do umowy „kupna sprzedaży z dnia 19 marca 2009 r.” na mocy którego strony umowy postanowiły, że termin ostatecznej umowy jaką mają zawrzeć, zostaje przesunięty z 15 kwietnia 2009 r. na 30 czerwca 2009 r. Później na tym aneksie dokonano przekreślenia i dokonano zapisu wskazującego, że aneks dotyczy wynajmu domu. Oraz dopisano pokwitowanie, że A. J. (1) przekazała pozwanemu kwotę 10.000 zł na poczet najmu domu przy ul. (...) w L. (pokwitowanie – k. 434).

W dniach 18 kwietnia 2009 r. i 19 maja 2009 r. A. J. (1) przekazała pozwanemu kolejne kwoty - odpowiednio 29.900 zł i 10.600 zł, a w dniu 21 maja 2009 r. powód przekazał pozwanemu kwotę 9.400 zł. Pozwany kwitował odbiór tych kwot (pokwitowania - k. 23 i 434). Wszystkie powyższe wpłaty, tj. odpowiednio: 29.900 zł, 10.600 zł i 9.400 zł - z wyjątkiem wpłaty z dnia 6 kwietnia 2009 r., która jednoznacznie przekazana została na poczet „wynajmu domu” - przekazywane były pierwotnie z przeznaczeniem na zakup od pozwanego działki budowlanej nr (...) i były inwestowane przez pozwanego

w remont budynku przy ul. (...) w L.. Z tych wpłat, jedynie kwota 30.000 zł (tytułem zadatku – k. 23,24) pochodziła z osobistych środków obecnej żony powoda – pozostałe pieniądze przekazywane pozwanemu były pieniędzmi powoda (vide: zeznania świadka A. K. (dawniej: J., k. 107-111, zeznania powoda – k. 430, 436).

Po odmowie uzyskania kredytu bankowego, powód i jego partnerka zrezygnowali z zakupu działki od pozwanego. Strony doszły do porozumienia, że dotychczasowe wpłaty zostaną przeznaczone na wykończenie domu przy ul. (...) w L., a pieniądze te zostaną następnie rozliczone na poczet przyszłych opłat czynszu za wynajem budynku – pozwany zgodził się na takie ustalenia, gdyż nie dysponował własnymi środkami na wykończenie budynku (zeznania powoda, k. 431). Wobec powyższego porozumienia, obecna żona powoda, w obecności pozwanego i matki pozwanego (vide: zeznania E. K. (1) - k. 144 i zeznania powoda - k. 430, zeznania pozwanego – k. 439), dokonała w treści pokwitowań z dnia 18 kwietnia, 19 maja i 21 maja 2009 r. (k. 23) zmian celu na jaki dokonywano wpłat, tj. przekreślając pierwotny zapis, że wpłat dokonano na poczet „działki budowlanej o nr (...)” i umieszczając nowy zapis, że wpłat dokonano na poczet „wynajmu domu”. Natomiast w treści aneksu do umowy „kupna sprzedaży” (k. 434), przekreślono pierwotny zapis, że dotyczy ona „kupna sprzedaży działki nr (...)” i umieszczono nowy zapis, że dotyczy ona umowy „o wynajem domu”.

Strony zgodnie ustaliły, że niezbędna kwota na wykończenie budynku przy

ul. (...) w L. i jego adaptację na potrzeby przyszłego przedszkola wyniesie ok. 90.000 zł. Budynek miał być pierwotnie wykończony do końca maja 2009 r., gdyż od października powód wraz z narzeczoną planowali rozpocząć w nim prowadzenie działalności, a wcześniej przez okres wakacji chcieli umożliwić rodzicom przyszłych przedszkolaków obejrzenie obiektu. Z myślą o przyszłej działalności, powód na przełomie sierpnia i września podpisał umowy o pracę na czas określony (od października 2009 r.)

z dwiema nauczycielkami. Dał też ogłoszenie w prasie – zainteresowani rodzice przedszkolaków zaczęli się zgłaszać, jednak budynek wciąż nie był gotowy wewnątrz do obejrzenia (zeznania powoda, k. 429-431, 435-438).

Powód i jego partnerka osobiście angażowali się w prace wykończeniowe i adaptacyjne w budynku, przebywali przy ul. (...) w L. niemal codziennie, doglądając pracowników oraz wykonując we własnym zakresie szereg prac

(np. malowanie ścian, wykonanie poręczy, kładzenie wykładzin, rozmieszczanie mebli, sprzątanie terenu wokół budynku; ojczym powoda G. S., mający uprawnienia do montażu hydraulicznego, w czerwcu 2009 r. w ramach bezinteresownej pomocy wykonał, tzw. „biały montaż” na parterze i piętrze budynku – w piwnicy nie mógł wykonać swojej pracy, gdyż pomieszczenie nie było jeszcze do tego przygotowane, nie było wykończone

– vide: zeznania świadka G. S., k. 122-124, zeznania powoda, k. 436-438).

W okresie prac wykończeniowych powód M. K. czynił nakłady

w związku przyrzeczoną umową najmu, kupował rzeczy niezbędne do prowadzenia działalności o takim charakterze - meble i wyposażenie przyszłego przedszkola. Za zgodą pozwanego, składował te rzeczy w budynku przy ul. (...) w L. (zeznania powoda – k. 430).

Termin wykończenia budynku i oddania go do użytku wciąż się przedłużał. Z końcem sierpnia 2009 r. budynek uzyskał pozytywną opinię inspektora nadzoru budowlanego - jego przeznaczenie określono jako handlowo-usługowo-mieszkalne. Nie doszło do odbioru budynku przez straż pożarną i sanepid z uwagi na nie dokończenie wszystkich prac w budynku, np. nie spełniono wymogu wysokości stopni (schodków) prowadzących z parteru do najniższego poziomu w budynku, gdzie miała znajdować się szatnia i kuchnia - schodki były za wysokie dla przedszkolaków; prace związane z instalacją elektryczną w budynku zostały ukończone dopiero we wrześniu 2009 r. - vide: zeznanie świadka M. J. – k. 146).

Powód mimo wszystko chciał podpisać umowę najmu i był zdeterminowany, by rozpocząć w tym miejscu działalność. Zdecydował, że poprowadzi początkowo Klub (...) (ten rodzaj działalności nie wymagał bowiem spełnienia tak rygorystycznych wymogów, jak w przypadku przedszkola), zaś w trakcie działalności gospodarczej dostosuje budynek do norm pozwalających na otwarcie przedszkola – w sierpniu 2009 r. zarejestrował działalność gospodarczą pod nazwą (...)” (zeznania powoda – k. 436).

Napięcie w relacjach stron narastało, wciąż nie była podpisana umowa najmu budynku. W tym okresie (przełom sierpnia i września 2009 r.) po raz pierwszy pojawił się

w rozmowach stron temat kaucji od umowy najmu (zeznania powoda, k. 436; zob. także: zeznania świadka L. F. – k. 427, 428). Później pozwany wycofał się z pomysłu kaucji (zeznania świadka L. F., k. 427-428; zeznania pozwanego, k. 440), by

w październiku 2009 r. ponownie uzależnić podpisanie umowy najmu od wniesienia kaucji

w wysokości 10.000 zł za każdy miesiąc okresu wypowiedzenia (zeznania powoda, k. 429

-431). Do zawarcia umowy najmu ostatecznie nie doszło z powodu żądanej kaucji i faktu,

że budynek nie został wykończony na czas (zeznania powoda, k. 429-431; e-protokół

– k. 433).

W dniu 7 października 2009 r. powód, w asyście Policji, odebrał od pozwanego wszystkie swoje rzeczy, które składował w budynku przy ul. (...) w L. (spis rzeczy k. 19-20). Nie zgłaszał przy tym zastrzeżeń do stanu tych rzeczy (oświadczenie powoda k. 85-86). W tym samym dniu powód zdał pozwanemu klucze od furtki i od budynku przy ul. (...) w L.

(oświadczenie, k. 84). W czasie opuszczania budynku przez M. K., w piwnicy budynku nie było wciąż podłączonej kuchni

i zlewu, brak było toalety, jak i zamontowanych przegród dla dzieci, stopnie schodów do piwnicy były dla nich za wysokie, nie istniało też pomieszczenie, które miało pełnić funkcję szatni dla personelu (brakowało w nim podłogi i drzwi), nie były też obsadzone drzewi

w piwnicy (wciąż jeszcze nie była wmurowana ościeżnica) – vide: zeznania świadka G. S., k. 123, zeznania powoda - k. 430.

Strony ostatecznie nigdy nie zawarły umowy najmu budynku przy ul. (...)

(...) w L. (okoliczność bezsporna).

R. K. nie poinformował powoda o tym, że nie jest właścicielem gruntu na którym jest posadowiony budynek i że teren wokół budynku nie należy do niego, o tym powód dowiedział się z treści zeznań E. K. (1) (matki pozwanego) na rozprawie

w dniu 12 kwietnia 2011 r. (zeznania E. K. (1), k. 142-145).

Powód chciał rozmawiać z pozwanym w sprawie zwrotu pieniędzy, ten umówił się

z nim przy ruchomych schodach w W., przyszedł na spotkanie, ale nie chciał rozmawiać twierdząc, że powód może o tym rozmawiać z jego adwokatem - nie podał jednak żadnego nazwiska ani kontaktu do adwokata.

Pismem z 4 grudnia 2009 r. powód wezwał R. K. do zapłaty kwoty 59.900 zł tytułem zwrotu nienależnego świadczenia przekazanego pozwanemu na poczet przyszłego czynszu wynikającego z umowy najmu domu położonego w L. przy ul. (...), do której zawarcia nie doszło w związku z nieuzasadnioną zmianą przez pozwanego warunków ustnej umowy przedwstępnej dotyczącej najmu domu przy

ul. (...). Nadto powód zażądał od pozwanego zapłaty kwoty 32.653,95 zł tytułem odszkodowania za straty wynikłe z niedojścia do skutku przyrzeczonej umowy najmu, które to straty dotyczą nakładów poniesionych zgodnie z wykazem (wezwanie do zapłaty, k. 15-18; wykaz nakładów i wydatków, k. 19-20).

Pozwany R. K. odmówił zapłaty wskazanych kwot stwierdzając,

że kwota 30.000 zł została przez niego zatrzymana tytułem zadatku, gdyż do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości nie doszło z winy kupującej. Natomiast pozostała kwota została przez niego zatrzymana tytułem dokonanych przeróbek i adaptacji budynku w kierunku prowadzenia w nim specjalistycznej działalności, a nadto została zaliczona na poczet czynszu najmu za okres od 1 lutego 2009 r. do 7 października 2009 r. (pismo pozwanego, k. 21).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie okoliczności bezspornych, uprzednio powołanych dokumentów, jak również niekwestionowanych co do zgodności

z oryginałami kserokopii dokumentów. Dokumenty te, będące w przeważającej części dokumentami prywatnymi, nie budziły zastrzeżeń Sądu i stanowią dowód złożenia oświadczeń w nich zawartych. Strony nie kwestionowały autentyczności tych dokumentów, Sąd również nie znalazł ku temu podstaw.

Ustaień faktycznych Sąd dokonał również na podstawie zeznań świadków: A. K. (k. 107-111), H. J. (k. 111-113), B. S. (k. 122), G. S. (k. 122-124), E. K. (1) (k. 142-145), M. J. (k. 145- 147), B. B. (k. 160-161), K. K. (k. 188 -190), B. P. (k. 426), D. D. (k. 426-427), L. F. (k. 427-429) oraz wysłuchania powoda (e-protokoły – k. 433 i 443 oraz protokoły pisemne skrócone,

k. 429-431 i 435-438) i pozwanego (e-protokół – k. 443 i protokół pisemny skrócony, k. 438 -442).

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków i stron w zakresie motywacji i przyczyn zawarcia umowy przedwstępnej (k. 24-25) sprzedaży działki pozwanego w K.. Mianowicie pozwany nie miał pieniędzy na wykończenie pod wynajem budynku przy ul. (...), stąd środki uzyskane ze sprzedaży działki miał przeznaczyć na wykończenie budynku

– potwierdza to relacja świadka E. K. (1) (matki pozwanego, k. 143), jak i samego pozwanego (k. 438), który zeznał, że chciał w ten sposób zabezpieczyć pieniądze na wykończenie budynku. Pozwany był świadom, że od września/października 2009 r. powód

i jego narzeczona planują w tym budynku uruchomić przedszkole, podobnie był zorientowany, że środki na zakup działki miały pochodzić z kredytu – powyższe można wyinterpretować wprost z zeznań matki pozwanego E. K. (2) (k. 143), która była świadkiem wielu spotkań syna z powodem i jego partnerką. Relacja świadka, jak i pokwitowania złożone do akt sprawy (k. 23) oraz zeznania A. J. (1) potwierdzają również, że partnerka powoda przekazywała pozwanemu pieniądze pierwotnie na poczet zakupu od niego działki. Z dalszych zeznań E. K. (1) można wyinterpretować,

że po odmowie uzyskania kredytu, powód i jego narzeczona zrezygnowali z zakupu działki (potwierdzają tę wersję zeznania powoda i jego partnerki). Nie budzi wątpliwości, że pieniądze przeznaczane pierwotnie na zakup działki, były inwestowane w wykończenie budynku przy ul. (...) w L. – pozwany nie dysponował bowiem własnymi środkami na ten cel. W związku z takim obrotem spraw (tj. odmową uzyskania kredytu

i odstąpieniem od zakupu działki), zdaniem Sądu za zgodą pozwanego A. J. (1) dokonano na pokwitowaniach (k. 23 i 434) zmian celu na jaki dokonywano wpłat, tj. przekreślenia pierwotnego zapisu, że wpłat dokonano na poczet „działki budowlanej o nr (...)” i umieszczenia nowego zapisu, że wpłat dokonano na poczet „wynajmu domu”. Z relacji świadka E. K. (1) (k. 143) i relacji samego pozwanego (k. 439) wynika, że przekreślenia na pokwitowaniach i w aneksie do umowy (k. 434) dokonano w ich obecności.

W ocenie Sądu dowodzi to, że pozwany godził się na wprowadzone zmiany w treści tych dokumentów i akceptował fakt, że wpłaty dokonane dotąd przez powoda i jego partnerkę należy zaliczyć na poczet wynajmu domu – uprawdopodobnia tę okoliczność fakt, że w dniu

6 kwietnia 2009 r. przyjął on od A. J. (1) kwotę 10.000 zł z jednoznacznym przeznaczeniem na wynajem domu (pokwitowanie – k. 434). Trudno przy tym – kierując się zasadami doświadczenia życiowego – wyobrazić sobie sytuację, w której pozwany

(w obecności swojej matki), nie zgadzając się na zmiany w treści dokumentów, przekazuje we własnym domu A. J. (1) wspomniane wyżej pokwitowania (k. 23 i 434) i biernie przygląda się, jak ta dokonuje na nich przekreślenia i wprowadza nowe zapisy do ich treści.

Idąc dalej, Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka E. K. (1) i zeznaniom samego pozwanego w części w jakiej twierdzili oni, że pozwany umawiał się ustnie

z powodem, że ten będzie płacił czynsz pozwanemu w wysokości 50% ustalonej stawki od chwili uzyskania kluczy do budynku do momentu rozpoczęcia funkcjonowania przedszkola w tym miejscu. Twierdzenia te nie zostały poparte żadnym innym dowodem, a w dodatku zaprzeczyła im strona powodowa. Również logika i zasady doświadczenia życiowego podpowiadają, że skoro powód zastał budynek w stanie surowym wymagającym kompleksowego wykończenia, tj. w stanie uniemożliwiającym na tamten moment prowadzenie działalności gospodarczej w tym miejscu, to trudno wyobrazić sobie, że w takiej sytuacji powód zgodził się na płacenie 50 % stawki czynszu – szczególnie, że zainwestował własne środki, by pomóc pozwanemu w jak najszybszym wykończeniu budynku. Sąd nie dał też wiary zeznaniom świadka E. K. (1) w części w jakiej twierdziła ona

w kontekście 50 % stawki czynszu, że powód zajmował w remontowanym domu pokój oraz przechowywał tam swoje rzeczy, a tym samym korzystał z budynku. Zeznanie to stoi

w sprzeczności z relacją innego świadka M. J. (k. 146) który zeznał, że powód jedynie przychodził do budynku, ale nie miał tam swojego pokoju (potwierdza to także relacja samego powoda). Fakt składowania w budynku pozwanego przedmiotów, mebli i innego wyposażenia przyszłego przedszkola jest niewątpliwy – wynika z relacji choćby samego powoda, który jednak twierdził, że odbywało się to za zgodą pozwanego. Należy dać wiarę tym twierdzeniom, gdyż trudno wyobrazić sobie, by odbywało się to bez zgody pozwanego, który zamieszkiwał przecież na terenie tej samej posesji, więc miał pełny dostęp do remontowanego budynku, a więc i wiedział kiedy i jakie rzeczy powód w nim przechowuje. Nie dowodzi to jednocześnie, że pozwany miał na tej podstawie prawo do 50% stawki czynszu. Biorąc pod uwagę całokształt okoliczności, w szczególności remont budynku który ciągle się przedłużał (pierwotne terminy jego oddania do użytku nie były dotrzymywane) oraz zbliżający się termin rekrutacji osób do przedszkola, nie może dziwić fakt, że w tych warunkach, jeszcze w trakcie prac wykończeniowych, powód gromadził już

w budynku potrzebne wyposażenie, m.in. specjalistyczne meble dla przedszkolaków, czy zabawki i rozmieszczał je w pomieszczeniach, które były już wykończone – zależało mu bowiem na jak najszybszym doprowadzeniu budynku do stanu pozwalającego na zaprezentowanie go rodzicom przyszłych przedszkolaków.

Zeznania świadków H. J., B. S., G. S., M. J., B. B., K. K., B. P., D. D., L. F., co do okoliczności dotyczących prac remontowych prowadzonych w budynku pozwanego, charakteru planowanej tam działalności, efektów tych prac oraz osobistego udziału powoda i jego partnerki w tych pracach, Sąd uznał za wiarygodne. Zeznania te były w przeważającej części zgodne i układały się w logiczną całość. Ewentualne różnice w zeznaniach tych świadków wynikały z subiektywnego postrzegania rzeczywistości oraz faktu, iż świadkowie mają wiedzę jedynie w pewnym zakresie, tj. na odcinku który zaobserwowali podczas zetknięcia się (czy to osobiście, czy biznesowo) z jedną lub drugą stroną postępowania.

Budynek przy ul. (...) w L. nie został oddany do użytku na czas. Wynika to z zeznań świadków. Wg relacji świadka B. P. (k. 426), który w lipcu lub sierpniu 2009 r. dostarczał zamówione meble do budynku - budynek w tym czasie był jeszcze w trakcie remontu. Świadek M. J. (k. 146) wykonywał instalację elektryczną w budynku i jeszcze we wrześniu 2009 r. prowadził tam pewne prace. Także z relacji świadka B. B. (k. 160-161) zatrudnionej przez powoda na przełomie sierpnia i września 2009 r. wynika, że budynek nie był jeszcze w tamtym czasie gotowy do prowadzenia w nim działalności, gdyż wciąż wymagał pewnych prac adaptacyjnych, brakowało w nim, m.in. kuchni. Potwierdzają to także zeznania powoda i świadka A. K. (k. 107-111), z których wynika, że przedłużający się remont uniemożliwiał zaprezentowanie wnętrza budynku rodzicom przyszłych przedszkolaków.

Nie budzi wątpliwości także fakt żądania przez pozwanego kaucji od powoda, jako warunku podpisania umowy najmu. Okoliczność tę potwierdzają zeznania samych stron niniejszego postępowania, jak i pośrednio zeznania świadka L. F. (k. 427), który był świadkiem rozmowy telefonicznej, z której wynikało, że pozwany rezygnuje z kaucji – z tego wniossek, że musiał jej wcześniej żądać. Z relacji powoda wynika, że taka telefoniczna rozmowa miała miejsce, jednak później pozwany wrócił do warunku kaucji. Także sam pozwany wprost przyznał (k. 440), że żądał kaucji (choć twierdził, że w innej wysokości, niż wynika to z relacji powoda).

Zeznania świadka W. S. (k. 174-176) nic istotnego do sprawy nie wniosły, pozostają bez związku z rozstrzygnięciem i materią niniejszej sprawy, stąd nie mogły stanowić podstawy ustaleń faktycznych.

Dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa, wnioskowany przez stronę pozwaną, który Sąd dopuścił w dniu 25 lutego 2016 r. (k. 442) - na okoliczność ustalenia wartości nakładów poniesionych dodatkowo przez pozwanego R. K. w celu przystosowania budynku przy ul. (...) w L. na potrzeby prowadzenia w nim przedszkola, a także na okoliczność ustalenia, czy po poniesieniu dodatkowych nakładów związanych ze spełnieniem warunków wymaganych do prowadzenia przedszkola zachodziła lub zachodzi potrzeba poniesienia przez pozwanego R. K. nakładów w celu przywrócenia budynku do stanu umożliwiającego mu wynajem tego budynku na inne cele niż działalność związaną z pobytem w nim dzieci, a jeśli tak wskazania wysokości nakładów, które należy w tym celu poczynić – ostatecznie nie został przeprowadzony z uwagi na cofnięcie przez stronę pozwaną wniosku dowodowego (k. 450).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało w części na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności rozpatrując zagadnienie legitymacji czynnej powoda należy zważyć, że postępowanie dowodowe przeprowadzone w niniejszej sprawie wykazało, że pozwany otrzymał z majątku powoda kwotę 59.900 zł – składały się na nią następujące wpłaty:

- 10.000 zł (wpłata z 6 kwietnia 2009 r. - k. 434),
- 29.900 zł (wpłata z 18 kwietnia 2009 r. – k. 23),
- 10.600 zł (wpłata z 19 maja 2009 r. - k. 23),
- 9.400 zł (wpłata z 21 maja 2009 r. - k. 23).

Z zeznań świadka A. K. (k. 107-111) oraz zeznań samego powoda (k. 430, 436) wynika, że pieniądze składające się na powyższą kwotę, tj. 59.900 zł – pomimo, że przekazywane pozwanemu głównie przez partnerkę M. K. – były w istocie pieniędzmi powoda. Jak zeznała A. K. (k.108) kwota 30000 złotych przekazana pozwanemu przy zawarciu umowy przedwstępnej to były jej pieniądze, reszta pieniędzy należała do powoda. Oznacza to, iż powód był uprawniony do wszczęcia i prowadzenia niniejszego procesu o zasądzenie powyższej kwoty od pozwanego.

W ocenie Sądu pomiędzy stronami doszło do zawarcia przedwstępnej umowy najmu, w której ustalono czynsz najmu na kwotę 11.700 zł miesięcznie, tj. po 3.900 zł miesięcznie za kondygnację, okres wypowiedzenia umowy ustalono na 12 miesięcy oraz termin zawarcia ostatecznej umowy w taki sposób, by powód mógł rozpocząć prowadzenie planowanej działalności gospodarczej (przedszkola) od października 2009 r. Warunkiem zawarcia uzgodnionej umowy najmu było wykończenie przez pozwanego budynku w umówionym zakresie (koniecznym do prowadzenia przedszkola), tak aby przed wrześniem 2009 r. dokonać rekrutacji, zaś od 1 października 2009 r. otworzyć przedszkole. W ocenie Sądu brak jest przeszkód do zastrzeżenia w umowie przedwstępnej warunku połączonego z terminem i posłużenia się tego rodzaju konstrukcją, co oznacza uzależnienie skutków czynności prawnej od zdarzenia przyszłego i niepewnego, jeżeli nastąpi ono w określonym terminie. Powiązanie warunku zawieszającego z terminem ma takie znaczenie, że jeżeli warunek ziści się po upływie oznaczonego terminu to skutek czynności nie powstaje (por. wyrok SN z dnia 20 września 2007 r. sygn. II CSK 241/07).

W niniejszej sprawie warunek w postaci wyremontowania budynku i oddania go do użytku w stanie nadającym się do prowadzenia w nim działalności gospodarczej o charakterze przedszkola, nie został spełniony przez pozwanego nie tylko w pierwotnie umówionym terminie, tj. do końca maja 2009 r., ale także w znacznie późniejszych terminach. Potwierdzają to jednoznacznie zeznania świadków B. P. (k. 426), M. J. (k. 146), czy B. B. (k. 160-161), którzy zeznali, że w lipcu, sierpniu, a nawet we wrześniu 2009 r. w budynku wciąż prowadzone były prace remontowe i adaptacyjne. Dopiero z końcem sierpnia 2009 r. budynek uzyskał pozytywną opinię inspektora nadzoru budowlanego, ale wciąż nie spełniał pozostałych wymogów, by przejść pozytywnie „odbiór” przez straż pożarną i sanepid – a przecież były to wymogi niezbędne do rozpoczęcia tam planowanej przez powoda działalności. Z zeznań świadka G. S. (k. 123), A. K. (k. 107-111), czy korespondujących z nimi zeznań samego powoda (k. 430) wynika, że także na dzień 7 października 2009 r., tj. dzień opuszczenia budynku przez M. K., w piwnicy budynku wciąż nie było podłączonej kuchni i zlewu, brak było toalety, jak i zamontowanych przegród dla dzieci, stopnie schodów do piwnicy były dla przedszkolaków za wysokie, nie istniało też pomieszczenie, które miało pełnić funkcję szatni dla personelu (brakowało w nim podłogi i drzwi), nie były też obsadzone drzwi w piwnicy.

To z winy pozwanego doszło do znacznego przedłużenia prac wykończeniowych. Powód nie miał żadnego interesu w tym, aby prace wykończeniowe były wykonywane w tak długim okresie czasu (styczeń-wrzesień 2009 r.), czemu dał wyraz choćby przez finansowanie prowadzonych prac, czy angażowanie się w nie osobiście oraz z rodziną - co pokazuje, jak bardzo zależało mu na przygotowaniu budynku na czas i rozpoczęciu w tym miejscu działalności gospodarczej.

Powyższe dowodzi, że pozwany nie wywiązał się należycie z ustnych ustaleń stron i nie oddał na czas budynku pod umówioną działalność gospodarczą. Tym samym uniemożliwił w praktyce powodowi rozpoczęcie od października 2009 r. planowanej działalności edukacyjnej. Nawet gdyby przyjąć, że obiekt nadawał się do prowadzenia w nim od początku października 2009 r. działalności o mniejszych wymogach, tj. klubu przedszkolaka,

to i tak należałoby uznać, że budynek został oddany w ręce powoda zbyt późno. Trzeba bowiem zdać sobie sprawę z realiów i praw jakimi rządzą się tego typu przedsięwzięcia na rynku. Sam proces rekrutacji dzieci do tego typu placówek wymaga czasu – zapisy odbywają się zwykle kilka miesięcy przed planowanym rozpoczęciem roku szkolnego. Oczywistym jest przy tym, że każdy rodzic przed posłaniem dziecka do takiej placówki zechce się wpieryw zapoznać zarówno z samym obiektem i jego wyposażeniem, jak i personelem. Tymczasem w niniejszej sprawie, obiekt jeszcze we wrześniu, a więc na miesiąc przed planowanym startem działalności powoda, wymagał pewnych prac wykończeniowych i adaptacyjnych, zatem nie był w pełni gotowy do zaprezentowania go rodzicom przedszkolaków. Był to jeden z powodów, dla których umowa najmu przedmiotowego budynku nie doszła nigdy do skutku.

Z treści wyreżyserowanej przez pozwanego odtworzonej z zapisu na płycie CD na rozprawie rozmowy telefonicznej pomiędzy powodem i pozwanym dotyczącej zawarcia umowy najmu jasno wynika, że do podpisania umowy nie dojdzie bo nie ma dzieci które miałyby chodzić do przedszkola, w treści rozmowy pojawiła się kwestia kaucji, a zatem musiała być ona przedmiotem relacji stron, z treści rozmowy wynika, że umowa najmu dopiero miała być podpisana, strony były świadome że nie wiąże ich jeszcze umowa najmu.

Kolejną przyczyną nie zawarcia spornej umowy najmu była postawa samego pozwanego, który wbrew pierwotnym ustaleniom, postawił dodatkowy warunek od którego uzależnił podpisanie umowy. Fakt żądania przez niego kaucji jest niewątpliwy, gdyż sam pozwany przyznał w toku postępowania, że jej zażądał, choć w innej wysokości niż wynikało to z twierdzeń powoda. Sformułowanie tego warunku było jednak odstępstwem od pierwotnych ustaleń stron i co dodatkowo obciąża pozwanego winą za nie dojście do skutku umowy najmu.

W sytuacji, kiedy wiadomym stało się, że do umowy sprzedaży działki nie dojdzie, logicznym wydaje się, że strony zgodnie ustaliły,

iż dotychczas przekazywane kwoty zostaną zarachowane na wykończenie budynku

w L., stąd nowa podstawa przekazywanych kwot i dokonanie przerobienia treści pokwitowań przez A. J. (1), za przyzwoleniem pozwanego. Należy przy tym zauważyć, że z przekazanych pozwanemu kwot, jedynie kwota 30.000 zł stanowiła zadatek

w rozumieniu art. 394 k.c. i zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej z dnia

19 marca 2009 r. (§ 6 umowy – k. 24,25) pozwany miał prawo zatrzymać tę kwotę wskutek niewykonania umowy sprzedaży przez A. J. (1). Natomiast pozostałe kwoty przekazywane przez A. J. (1) lub bezpośrednio przez powoda pozwanemu, tj. wpłaty z dnia 6 kwietnia 2009 r., 18 kwietnia 2009 r., 19 maja 2009 r. i 21 maja 2009 r. (k. 23 i 434) należy traktować jako wpłaty na wynajem domu w L., gdyż jak wykazało postępowanie dowodowe, wskutek zmiany okoliczności (niedojścia do skutku umowy sprzedaży działki), zostały one pozostawione do dyspozycji pozwanego, co umożliwiałoby mu

- wobec braku własnych środków - dalsze finansowanie remontu nieruchomości. Nie sposób też przypisać tym wpłatom innego przeznaczenia, skoro przedwstępna umowa sprzedaży działki z dnia 19 marca 2009 r. nie doszła do skutku, a A. J. (1) w obecności pozwanego i matki pozwanego dokonała stosownych zmian w treści wcześniejszych dokumentów (pokwitowań). W ocenie Sądu, całokształt okoliczności przemawia za przyjęciem, że strony porozumiały się co do zarachowania wskazanych wpłat na poczet przyszłego czynszu najmu i bieżącego wykorzystania tych środków przez pozwanego w remont budynku.

Należy w tym miejscu dodać, że teren na którym stoi budynek przy ul. (...)

w L. był własnością matki pozwanego, a jedynie sam budynek należał do pozwanego. W sprawie przy tym nie wykazano, czy pozwolenie na jego budowę było wydane na pozwanego czy na jego matkę, a jeśli na pozwanego to jakim tytułem do gruntu legitymował się ubiegając się o pozwolenie na budowę. Zgodnie z zasadą superficies solo cedit budynek dzieli byt prawny gruntu, na którym jest posadowiony, o czym pozwany musiał wiedzieć, a zatem jego oferta wynajmu budynku bez wskazania, że grunt na którym jest wybudowany i otoczenie budynku nie jest własnością oferenta, było działaniem rozmyślnym.

Reasumując, to z winy pozwanego nie doszło do zawarcia umowy najmu, a zatem wpłacone przez powoda na poczet tego najmu kwoty w łącznej wysokości 59.900 zł należało uznać za nienależne.

Zgodnie z art. 410 § 2 k.c., świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

Postępowanie dowodowe przeprowadzone w niniejszej sprawie wykazało, że zamierzony cel świadczenia uiszczonego przez powoda nie został osiągnięty – umowa najmu nie została zawarta, zatem pozwany winien zwrócić wskazaną kwotę powodowi, o czym orzeczono na podstawie art. 410 § 2 k.c., jak w pkt 1 wyroku.

Natomiast podnoszony przez pozwanego zarzut potrącenia nie zasługiwał na uwzględnienie.

Pozwany podniósł zarzut potrącenia z wierzytelnością powoda swoich wierzytelności z tytułu naprawienia szkody której doznał w związku z niedojściem do skutku umowy najmu i czynszu najmu budynku.

Odnosnie odszkodowania, skoro strony zawarły umowę przedwstępną najmu nieruchomości, a do zawarcia umowy zasadniczej nie doszło to stosownie do art. 390 k.c. jeśli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyliła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej.

Pozwanemu zatem w przypadku poniesienia szkody na skutek niedojścia do skutku umowy zasadniczej z winy drugiej strony przysługuje odszkodowanie. Pozwany jest jednak stosownie do art. 6 k.c. zobowiązany do wykazania przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej, czego nie uczynił. Jak wskazano wyżej do zawarcia umowy najmu nie doszło na skutek okoliczności leżących po stronie pozwanego a nie powoda- opóźnień w pracach adaptacyjnych prowadzących do braku możliwości przeprowadzenia skutecznej rekrutacji we właściwym terminie, a także zażądania przez pozwanego kaucji. Przede wszystkim pozwany nie wykazał poniesienia szkody, wnioski dowodowy zmierzający do tego w postaci dowodu z opinii biegłego został przez niego cofnięty. Pozwany zatem nie wykazał przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej powoda, nie wykazał tym samym, że posiada wierzytelność wobec powoda z tytułu naprawienia szkody którą mógłby potrącić z wierzytelnością powoda.

Nie zasadny jest również zarzut potrącenia z wierzytelnością dochodzoną przez powoda wierzytelności pozwanego z tytułu czynszu najmu.

Jak wskazano wyżej pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia umowy najmu, a umowy przedwstępnej jej zawarcia, pozwany tuż przed rezygnacją powoda z dalszej współpracy był tego świadomy, wynika to chociażby z treści rozmowy pomiędzy stronami odtworzonej na rozprawie. Samo przebywanie powoda na terenie nieruchomości w celu przygotowywania budynku na potrzeby planowanej działalności za zgodą powoda, nadzorowanie robotników, własnoręcznie wykonywania części prac, przetrzymywanie tam swoich rzeczy, umożliwienie wstępu innym osobom które miały umożliwić rozpoczęcie działalności nie oznacza jeszcze zawarcia umowy najmu skoro z innych czynności stron, ich uzgodnień wynikało, że umowa najmu dopiero miała być zawarta.

Skoro do zawarcia umowy najmu nie doszło nie przysługuje pozwanemu wierzytelność z tytułu czynszu najmu którą mógłby potrącić z wierzytelnością powoda.

Odnosnie żądanego przez powoda odszkodowania w wysokości 22.818,04 zł za straty wynikłe z niedojścia do skutku przyrzeczonej umowy najmu, skoro strony zawarły umowę przedwstępną najmu nieruchomości, a do zawarcia umowy zasadniczej nie doszło to stosownie do art. 390 k.c. jeśli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyliła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Powodowi zatem w przypadku poniesienia szkody na skutek niedojścia do skutku umowy zasadniczej z winy pozwanego przysługuje odszkodowanie.

Poszkodowany może domagać się odszkodowania za całą wyrządzoną szkodę, a więc w zakresie *damnum emergens* i *lucrum cessans* (art. 361 § 2 k.c.), jednak musi stosownie do art. 6 k.c. udowodnić wysokość tej szkody, adekwatny związek przyczynowy z działaniem pozwanego (art. 361 § 1 k.c.) oraz winę.

W niniejszej sprawie roszczenie o odszkodowanie nie zostało należycie wykazane przez powoda. Wprawdzie powód wykazał, że czynił nakłady i wydatki w trakcie remontu i adaptacji budynku pozwanego, w którym miało być prowadzone przedszkole, kupował między innymi meble, zabawki i inne rzeczy mające stanowić wyposażenie pod przyszłą działalność gospodarczą, jednak nie wykazał wysokości dochodzonej pozwem szkody.

Powód domaga się kwoty 22818,04 złotych tytułem strat związanych ze zbędnymi nakładami których wykaz załącza do pozwu. Przy czym wykaz stanowi załącznik do wezwania do zapłaty, a suma wartości poszczególnych przedmiotów w nim ujętych nie jest równa kwocie dochodzonej pozwem z tytułu odszkodowania. Nie wiadomo więc co składa się na kwotę dochodzoną pozwem z tego tytułu.

Z okoliczności sprawy wynika, że wszystkie rzeczy – składające się na nakłady i wydatki zgodnie ze spisem tych rzeczy na k. 19-20 - odzyskał od pozwanego i nie zgłaszał zastrzeżeń do ich stanu (oświadczenie powoda k. 85-86). Skoro zatem powód odebrał w/w zakupione przedmioty w naturze, to nie przysługuje mu roszczenie o zapłatę kwot będących wartością tych rzeczy. Powód wskazywał, że nabyte przez niego rzeczy nie nadają się do użytku któremu miały służyć. Nie sposób jednak nie zauważyć, że skoro powód posiada rzeczy a odebrał je jak wynika z jego pokwitowań „w stanie w jakim je zawiózł bez uszkodzeń”, „ w nienaruszonym stanie”, bez „ zastrzeżeń co do stanu tych wszystkich przedmiotów” ( oświadczenia powoda k.85, 86) to rzeczy te wbrew twierdzeniom powoda mają wartość majątkową nadającą się do zbycia.

Resumując nie wiarygodne zatem są twierdzenia powoda, że rzeczy te nie nadają się do użytku, oraz że poniósł szkodę w dochodzonej wysokości dlatego też powództwo w tej części na mocy art. 471 k.c. należało oddalić o czym orzeczono jak w pkt 2 wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., tj. zgodnie z zasadą stosunkowego rozdziału kosztów.

Powód dochodził zapłaty łącznie kwoty 82.718,04 zł, a zasądzono na jego rzecz kwotę 59.900 zł – wygrał zatem spór w 72 %. Poniósł przy tym koszty opłaty od pozwu (200 zł), wynagrodzenia pełnika procesowego za pierwszą (3600 zł) i drugą (2700 zł) instancję oraz 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – łącznie 6517 zł.

Z kolei pozwany poniósł koszty wynagrodzenia pełnika procesowego za pierwszą (3600 zł) i drugą (2700 zł) instancję oraz 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, koszty opłaty od apelacji (4136 zł) oraz koszty sporządzonych kserokopii (41 zł) – łącznie 10.494 zł.

Pozwany winien więc zwrócić powodowi 1753,92 zł za obie instancje, zgodnie z wyliczeniem:  $6517 + 10.494 = 17.011 \times 72\% = 12.247,92 \text{ zł} - 10.494 \text{ zł} = 1753,92 \text{ zł}$ .

Wynagrodzenie występujących w sprawie zawodowych pełnomocników ustalono w oparciu o stawkę minimalną zgodnie z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości.

Nadto do rozliczenia pozostały koszty związane z udziałem w postępowaniu świadków – w wysokości 265,86 zł. Jako, że powód wygrał spór w większej części, pozwany winien mieć większy udział w tych kosztach stąd Sąd nakazał pobrać od niego z tego tytułu kwotę 199,40 zł. W konsekwencji od powoda nakazano pobrać kwotę 66,46 zł. Koszty sądowe za stawienie świadka (k. 169) nakazano uiścić przez pozwanego stosownie do wyniku procesu na zasadzie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji wyroku.

(...)