

Sygn. akt I ACa 1172/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 stycznia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Barbara Baran (spr.)
Sędziowie:	SSA Regina Kurek SSA Robert Jurga
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2017 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **J. T.**

przeciwko **Przedsiębiorstwu (...) sp. z o.o. w J.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 29 kwietnia 2016 r. sygn. akt VII GC 327/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że kwotę 56 971,85 zł zastępuje kwotą 52 465,55 zł (pięćdziesiąt dwa tysiące czterysta sześćdziesiąt pięć złotych i pięćdziesiąt pięć groszy), zaś datę 26.11.2013r. zastępuje datą 29 kwietnia 2016r.

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 4 860 zł (cztery tysiące osiemset sześćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Regina Kurek SSA Barbara Baran SSA Robert Jurga

Sygn. akt I ACa 1172./16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Kielcach zasądził od pozwanego Przedsiębiorstwa (...) spółki z o.o. w J. na rzecz powoda J. T. kwotę 56 971,85 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26 listopada 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z każdorazowymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

Sąd oddalił powództwo w pozostałej części i zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 268,93 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd ustalił, że w dniu 9 maja 2006 r. strony zawarły umowę najmu nieruchomości stanowiącej własność powoda położonej w J. przy ul. (...) z usytuowanym na niej budynkiem gospodarczym - halą parterową niepodpiwniczoną o pow. użytkowej 650 m². W budynku miały znajdować się wyposażenie dodatkowe oraz urządzenia określone w załączniku nr (...) (załącznika tego powód nie przedłożył). Wydanie przedmiotu najmu miało nastąpić w dniu 10 maja 2006 r. Z czynności tej miał zostać sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy, podpisany przez strony, zawierający opis przedmiotu najmu, spis wyposażenia wraz z określeniem stopnia zużycia. Nieruchomość miała być wykorzystana przez najemcę na cele prowadzonej przez niego działalności gospodarczej.

Zgodnie z (...) czynsz najmu został ustalony na kwotę 1 500 zł miesięcznie, plus podatek VAT. W takiej wysokości czynsz miał być regulowany do czasu zakończenia prac modernizacyjno-adaptacyjnych prowadzonych przez najemcę, a zwłaszcza podłączenia wody i kanalizacji do obiektu. Po zakończeniu tych prac miała zostać ustalona nowa stawka czynszu najmu. Oprócz czynszu, najemca był zobowiązany do uiszczania opłat eksploatacyjnych określonych w § (...) umowy (energia elektryczna, telefon, woda) na podstawie faktur dostawców mediów, przedłożonych mu przez wynajmującego.

Zgodnie z §(...) umowy najemca miał użytkować pomieszczenia, bez prawa dokonywania w nich istotnych zmian. Każdorazowe remonty i ulepszenia lub planowane adaptacje czy przebudowy pomieszczeń wymagały pisemnego porozumienia z wynajmującym, obejmującego także sposób rozliczenia tych nakładów. Najemca był zobowiązany na własny koszt i we własnym zakresie do dokonywania konserwacji przedmiotu najmu i remontów bieżących(...)

Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Każda ze stron miała prawo ją wypowiedzieć za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia. Ponadto wynajmujący miał prawo do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia m.in. w przypadku niewykonania przez najemcę bieżących prac konserwacyjnych i remontowych.(...)Zmiany umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności.

W chwili zawarcia umowy najmu w budynku (hali) nie było wody, kanalizacji, ogrzewania, instalacji elektrycznych. Strony uzgodniły, że prace te w ramach prac adaptacyjnych wykona pozwany. W dniu 9 maja 2006 r., przed wydaniem przedmiotu najmu najemcy, strony zawarły pisemne porozumienie, w którym ustaliły, że w okresie wykonywania prac adaptacyjnych, a zwłaszcza wykonania instalacji wodno-kanalizacyjnej, najemca z wynegocjowanej stawki czynszu w kwocie 3 500 zł plus VAT będzie płacił wynajmującemu kwotę 1 500 zł plus VAT. Kwota 2 000 zł miała być zaliczona przez wynajmującego na poczet pokrycia przezeń kosztów modernizacji poniesionych przez najemcę.

W umowie adaptacji budynku z dnia 10 maja 2006 r. strony określiły zakres prac budowlanych, jakie miał wykonać pozwany za zgodą powoda. Było to wykonanie: węzła sanitarnego (ubikacje, umywalki), kotłowni (kocioł c.o., instalacja grzewcza, modernizacja kanału dymowego), dodatkowego wejścia do pomieszczenia kotłowni od strony zewnętrznej budynku, niezbędnych instalacji wentylacyjnych i elektrycznych.

Wydanie przedmiotu najmu pozwanemu nastąpiło w dniu 10 maja 2006 r. Na powyższą okoliczność strony sporządziły protokół zdawczo-odbiorczy. W opisie stanu wyposażenia hali zostały wymienione jedynie lampy oświetleniowe w ilości 33 sztuki. Przy opisie stanu technicznego obiektu na zewnątrz stwierdzono miejscowe ubytki tynku (od strony bramy wjazdowej ok. 30%) oraz zły stan techniczny punktu opomiarowania energii elektrycznej, od wewnątrz zaś miejscowe ubytki tynku, brak zasilania 230 V w pomieszczeniach hali. W protokole wynajmujący złożył oświadczenie, że stan techniczny budynku pozwala na prowadzenia w nim działalności gospodarczej. Z treści protokołu wynika, że na okoliczność stanu technicznego obiektu sporządzono dokumentację fotograficzną.

W dniu 2 października 2006 r. strony podpisały aneks Nr (...) do umowy najmu, w którym ustaliły, że od 1 października 2006 r. czynsz najmu, w związku z zakończeniem prac adaptacyjnych, w tym wykonaniem instalacji wodno-kanalizacyjnej, będzie wynosił miesięcznie 3 500 zł plus podatek VAT.

Aneksem Nr (...) do umowy (bez daty) strony dokonały zmiany (...) umowy. Czas trwania umowy został oznaczony do dnia 31 grudnia 2012 r. i nie podlegała ona w okresie obowiązywania wypowiedzeniu przez strony. Jako przyczynę powyższej zmiany wskazano poniesienie przez wynajmującego dużych nakładów finansowych na prace adaptacyjne, w tym polegające na wykonaniu instalacji wodno-kanalizacyjnej, zamontowaniu ogrzewania hali wraz z zakupem i montażem nowej kotłowni.

W dniu 15 stycznia 2013 r. doszło do zwrotu przez pozwanego powodowi przedmiotu najmu. Strony wspólnie przystąpiły do czynności przekazania powodowi nieruchomości, po czym przedstawiciele pozwanego uczestniczący w tych czynnościach, nie zgadzając się z dokonaną przez przedstawiciela powoda oceną stanu technicznego budynku, odmówili podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzając własny, którego z kolei podpisania odmówił wynajmujący.

Podczas przekazania przedmiotu najmu wynajmującemu komisja w składzie: J. T. oraz reprezentujący go J. S. (1) i M. J. stwierdziła m.in. w pomieszczeniu kotłowni brak pieca centralnego ogrzewania oraz zdemontowanie instalacji wodno-kanalizacyjnej. Drzwi wejściowe do pomieszczenia kotłowni w ścianie nośnej budynku komisja uznała za wykonane bez zgody wynajmującego. W pierwszej części hali stwierdzono zniszczenia ścian na skutek braku ich bieżącej konserwacji, odpadające tynki, otwory w ścianach po zdemontowanych instalacjach, zniszczenia posadzki, brak wykładziny dywanowej. Za samowolę budowlaną komisja uznała powiększenie przez najemcę otworu drzwiowego hali oraz za nieprawidłowo wykonane nadproże nad tym otworem, w wyniku czego pozostawiono widoczny otwór w murze na całej szerokości otworu. W drugiej części hali stwierdzono uszkodzenie tynków wzdłuż posadzki na wysokości do 1m², liczne ubytki i dziury w ścianach po instalacjach, zniszczenie posadzki na dużej powierzchni olejem, niepomalowane ściany, brak wykładzin dywanowych. W elewacji zewnętrznej budynku frontowej i bocznej odnotowano odpadający tynk, liczne ubytki w tynku, brak konserwacji i malowania ścian. Na placu przed budynkiem stwierdzono różnego rodzaju odpady chemiczne i metalowe, gruz, połamane drzewa.

Uczestniczący w przekazaniu wynajmującemu przedmiotu najmu przedstawiciele pozwanego J. S. (2) i M. D. w sporządzonym przez siebie protokole zdawczo-odbiorczym noszącym datę 15 stycznia 2013 r. stwierdzili miejscowe ubytki tynku na zewnątrz i wewnątrz obiektu oraz działającą elektrykę. Ich zdaniem stan hali z dnia 15 stycznia 2013 r. był taki sam, jak w 2006 r.

Na zlecenie powoda z 11 marca 2013 r. rzeczoznawcy budowlani J. Ś. i K. C. sporządzili kosztorys usunięcia zniszczeń i uszkodzeń oraz prognozowanych kosztów naprawy i odbudowy w celu przywrócenia pierwotnego stanu technicznego przedmiotowej hali. Koszt tych prac oszacowali na kwotę 144 956,07 zł brutto. W ich skład weszły m.in. naprawa tynków wewnętrznych i zewnętrznych budynku, usunięcie plam oleju z posadzek, naprawa bramy wjazdowej do hali, odtworzenie i naprawa instalacji c.o. i wodociągowej, wywóz i utylizacja gruzu i odpadów chemicznych.

Za wykonane prace (opracowanie kosztorysu) powód został obciążony przez Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w K. fakturą na kwotę 2 706 zł brutto.

Decyzją Burmistrza Miasta J. z dnia 20 stycznia 2012 r. powód jako właściciel nieruchomości na podstawie art. 2-7 ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych został obciążony podatkiem od nieruchomości za 2012 r. w kwocie 13 716 zł. Trzecia rata podatku w kwocie 3 429 zł miała być płatna do 15 września 2012 r., czwarta rata w takiej samej wysokości - do 15 listopada 2012 r. W upomnieniu z dnia 22 października 2012 r. powód został zobowiązany do zapłaty trzeciej raty podatku wraz z kosztami upomnienia. Powód wezwał o zapłatę pozwanego, który odmówił, podnosząc, że zobowiązaniem do zapłaty podatku jest powód jako właściciel nieruchomości, zaś umowa najmu nie zobowiązywała najemcy do uiszczenia tego rodzaju opłaty. Uznając, że wcześniej uregulowane przez pozwanego należności z tytułu podatku od nieruchomości w łącznej kwocie 83 179,80 zł stanowią świadczenie

uzyskane przez powoda bez podstawy prawnej, pozwany złożył oświadczenie o potrąceniu powyższej wierzytelności z czynszem najmu za miesiące listopad i grudzień 2012 r. Wyrokiem z dnia 24 lutego 2015 r. w sprawie VGC 1668/14 Sąd Rejonowy w K. oddalił powództwo J. T. przeciwko Przedsiębiorstwu (...) Sp. z o.o. o zapłatę kwoty 8 540 zł, stanowiącej czynsz najmu za listopad i grudzień 2012 r. Z motywów powyższego rozstrzygnięcia wynika, że Sąd uznał za skuteczne dokonane przez spółkę potrącenie z wierzytelnością powoda wierzytelności pozwanego z tytułu nienależnego świadczenia, obejmującego podatek od nieruchomości i podatek VAT.

Na podstawie opinii biegłego w przedmiocie wysokości kosztów koniecznych do przywrócenia nieruchomości do stanu z dnia jej przekazania najemcy (czyli 10 maja 2006 r.) z uwzględnieniem normalnego zużycia rzeczy sąd ustalił czas wzniesienia budynku: lata 80. ubiegłego wieku a jego stan techniczny jako dostateczny. Za zniszczone na skutek naturalnego zużycia podczas długoletniej eksploatacji oraz na skutek prowadzonej w nim działalności uznane zostały tynki zewnętrzne i wewnętrzne, posadzki. Poprzednia instalacja centralnego ogrzewania znajdująca się w kotłowni została zdemontowana. Nowa instalacja w postaci pieca, grzejników i osprzętu miała w chwili sporządzania opinii (...) roku (opinia z grudnia 2015 r.). Wykonane przez pozwanego w ramach prac adaptacyjnych przeróbki zostały wykonane niezgodnie ze sztuką budowlaną. Dotyczyło to powiększenia otworu drzwiowego, wykonania nadproża nad bramą, przeróbek okien.

Koszt przywrócenia przedmiotu najmu do stanu z dnia 10 maja 2006 r. wynosi 56 971,85 zł brutto. W hali wartość tych prac stanowi kwotę 16 210,70 zł - to koszty naprawy tynków wewnętrznych w hali w pomieszczeniu pierwszym, uszkodzonych do wysokości 1 m i w których do wysokości ok. 2 m pozostały nie zdemontowane kolki rozporowe i pozostałości uchwyty oraz usunięcie nieprawidłowo wykonanych przez pozwanego przeróbek. W hali w pomieszczeniu drugim koszt wykonania nowych tynków wewnętrznych do wysokości 1,5 m wynosi 3 815,77 zł. Koszt rozebrania i położenia posadzki betonowej w hali większej o powierzchni ok. 340 m², przy uwzględnieniu stopnia zużycia wynoszącego 40% (2% rocznie oraz biorąc pod uwagę, że w chwili wydania najemcy budynek miał ok. 20 lat) to 19 312,72 zł. Na posadzce są plamy po oleju i nieznanymi cieczach, jej rozebranie i położenie nowej jest konieczne do przywrócenia jej do stanu używalności. Posadzka z wykładzin z tworzyw sztucznych, mająca już przed 2006 r. kilkanaście lat, została uznana za całkowicie zużytą na skutek naturalnego zużycia. Tynki zewnętrzne, których żywotność wynosi 30-50 lat, mając na uwadze, że już w 2006 r. uległy one częściowemu naturalnemu zużyciu, zostały uznane za naturalnie zużyte.

Koszt wykonania całej instalacji centralnego ogrzewania łącznie z kotłem 26 kW i grzejnikami stanowi kwotę 17 632,66 zł.

Drzwi i ościeżnice uległy zużyciu już w 2006 r.

Sąd Okręgowy zważył, że:

Dochodzona pozewem kwota to odszkodowanie oraz nakłady konieczne do doprowadzenia budynku do stanu pierwotnego.

Do roszczeń odszkodowawczych należy zakwalifikować roszczenie obejmujące kwotę 2 706 zł, wydatkowaną przez powoda na wycenę kosztów przywrócenia przedmiotu najmu do stanu pierwotnego, wykonaną przez J. Ś. i K. C., kwotę 467 zł stanowiącą wynagrodzenie J. S. (1) jednego z członków komisji, uczestniczącego w odbiorze przedmiotu najmu od najemcy w dniu 15 stycznia 2013 r. oraz kwotę 7 385,30 zł, stanowiącą zapłacony przez powoda podatek od nieruchomości za III i IV kwartał 2012 r. wraz z odsetkami i kosztami egzekucyjnymi. Pozostała dochodzona pozewem kwota, czyli 144 956,07 zł stanowi zatem koszt doprowadzenia przedmiotu najmu do stanu pierwotnego.

Stosownie do art. 675§1 i 3 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Domniemywa się, że rzecz była wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku.

Powoda obciąża zatem ciężar wykazania, że przedmiot najmu zwrócony przez pozwanego w dniu 15 stycznia 2013 r. był w stanie gorszym, z uwzględnieniem jego normalnego użycia, niż przed wydaniem go najemcy.

Bezspornym jest, że przedmiot najmu, określony w §(...)umowy z dnia 9 maja 2006 r. został pozwanemu wydany w dniu 10 maja 2006 r. Protokół przekazania, sporządzony przy udziale stron, zawiera oświadczenie powoda, że stan techniczny budynku pozwala na prowadzenie w nim działalności gospodarczej. W przedmiocie stanu technicznego budynku protokół jest jednak lakoniczny. Jako wyposażenie hali opisuje wyłącznie lampy oświetleniowe w liczbie 33. W opisie stanu technicznego budynku w protokole wskazano miejscowe ubytki tynku na zewnątrz (od strony bramy wjazdowej ok. 30%) i wewnątrz, brak zasilania 230 V w pomieszczeniach hali, brak instalacji zasilania 380 V wewnątrz hali. Z dokumentu tego wynika, że w dniu jego sporządzenia została wykonana dokumentacja fotograficzna budynku. Na rozprawie w dniu 23 czerwca 2015 r. powód przedłożył kilka zdjęć twierdząc, że jest to część powyższej dokumentacji. Należy zauważyć jednak, że na zdjęciach przedłożonych przez powoda brak jest daty ich sporządzenia, pozwalającej na ustalenie, że dokumentują one stan obiektu w dniu 10 maja 2006 r.

Zarówno z dokumentów niekwestionowanych przez strony (porozumienie do umowy najmu z dnia 9 maja 2006 r., aneksy nr (...)), jak też z zeznań świadków - pracowników pozwanego oraz z wyjaśnień prezesa zarządu pozwanej spółki, którzy znali stan budynku z 2006 r. wynika, że budynek wbrew treści oświadczenia wynajmującego zawartego w protokole przekazania z dnia 10 maja 2006 r. nie nadawał się do umówionego użytku. W budynku nie było bowiem wody, kanalizacji, centralnego ogrzewania, działającej instalacji elektrycznej. Bezspornym jest, że przed dniem wydania najemcy przedmiotu najmu wynajmujący wyraził zgodę na wykonanie przez najemcę prac, mających zapewnić najemcy dostęp do powyższych mediów. Co więcej, w porozumieniu z dnia 9 maja 2006 r. wykonanie prac nazwanych przez strony adaptacyjnymi zostało uznane za konieczne. Zasady poniesienia przez strony kosztów tych prac oraz ich zakres zostały ustalone; tych pierwszych - w porozumieniu z dnia 9 maja 2006 r., tych drugich - w umowie adaptacji budynku z dnia 10 maja 2006 r. Z porozumienia wynika, że koszty te miał ponieść powód w ramach obniżenia pozwanemu czynszu najmu z kwoty ustalonej umową na 3 500 zł netto plus VAT na kwotę 1 500 zł plus VAT. Z umowy adaptacji wynika, że pozwany za zgodą powoda miał wykonać węzeł sanitarny (ubikacje, umywalki), kotłownię (kocioł c.o., instalację grzewczą, modernizację kanału dymowego), dodatkowe wejście do pomieszczenia kotłowni od strony zewnętrznej budynku, niezbędne instalacje wentylacyjne i elektryczne. Wykonanie takiego zakresu prac zostało potwierdzone przez strony w aneksach do umowy najmu. Z aneksu nr (...) zawartego przez strony w dniu 2 października 2006 r. wynika, że prace adaptacyjne na dzień jego podpisania zostały zakończone i że od dnia 1 października 2006 r. najemca był zobowiązany do zapłaty wynajmującemu czynszu najmu miesięcznie w kwocie 3 500 zł plus VAT. Zatem w ramach obniżenia najemcy czynszu najmu w okresie od maja do końca września 2006 r. wynajmujący poniósł koszty prac adaptacyjnych w kwocie 10 000 zł (5x2000 zł). Koresponduje to z wyjaśnieniami powoda, twierdzącego, że przekazał pozwanemu na remonty kwotę 10 000 zł.

Wbrew stwierdzeniom komisji z udziałem przedstawicieli powoda, zawartych w protokole zdawczo-odbiorczym z dnia 15 stycznia 2013 r., powód wyraził zgodę na wykonanie dodatkowych drzwi do kotłowni od strony zewnętrznej budynku. Treść porozumienia z dnia 9 maja 2006 r. oraz aneksów do umowy najmu przeczy z kolei twierdzeniom prezesa pozwanej, że piec c.o. nie był przedmiotem umowy adaptacji. Kocioł ten jest wymieniony w porozumieniu wśród prac, na wykonanie których powód wyraził zgodę, zaś aneksy do umowy potwierdzają wykonanie przez pozwanego ogrzewania hali wraz z zakupem i montażem nowej kotłowni.

Pozwany twierdził, że poniósł nakłady na wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i elektrycznej w kwocie ok. 19 000 zł. Jednakże jego twierdzenia nie były konsekwentne; w ocenie sądu udział powoda w kosztach tzw. prac adaptacyjnych jest niewątpliwy i wynosi 10 000 zł, pozwany nie wykazał zaś, by koszt wykonanych przez niego prac przekraczał tę kwotę, ani też jakie we własnym zakresie poniósł nakłady na prace konieczne dla korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem.

Pozwany przyznał, że po zakończeniu umowy najmu zabrał piec c.o. Fakt zdemontowania pieca, grzejników centralnego ogrzewania i instalacji potwierdza protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 15 stycznia 2013 r., sporządzony przez wynajmującego, zeznania świadka J. S. (1)- członka komisji oraz świadka M. S., który wykonywał pierwszą

instalację c.o. na zlecenie pozwanego oraz drugą - w listopadzie 2013 r. - na zlecenie powoda. Biegły sądowy sporządzający opinię w grudniu 2015 r. stwierdził obecność śladów po wymontowanej instalacji c.o. i zamontowanie nowej, w tym pieca 26kW, grzejników i osprzętu, mającej około 1,5 roku.

Sposób rozliczenia przez strony nakładów, wynikający z § (...) umowy najmu oraz porozumienia z dnia 9 maja 2006 r. wskazują, że nakłady te stanowiły własność wynajmującego. Zabranie przez najemcę bez zgody wynajmującego po zakończeniu umowy najmu wykonanej wcześniej instalacji c.o. stanowiło pogorszenie rzeczy w chwili jej zwrotu wynajmującemu.

Zgodnie z (...) umowy najmu, najemca był obowiązany do dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji przedmiotu najmu oraz bieżących remontów. Z protokołu przekazania przedmiotu najmu pozwanemu z dnia 10 maja 2006 r. wynika, że już wówczas stwierdzono miejscowe ubytki tynków wewnątrz i na zewnątrz budynku. Brak jest w protokole jakichkolwiek danych, dotyczących stanu posadzek. W pierwszym, większym pomieszczeniu hali, tynki wewnętrzne nosiły ślady uszkodzeń mechanicznych na wysokości ok. 1 m oraz pozostałości kołków rozporowych i części metalowych i uchwyty po zdemontowanych urządzeniach. Taki stan tynków stwierdza opinia biegłego, protokół zdawczo-odbiorczy wynajmującego z 15 stycznia 2013 r. wraz z dokumentacją fotograficzną. W momencie sporządzania przez biegłego opinii tynki wewnętrzne w drugim, mniejszym pomieszczeniu hali zostały już poprawione. W protokole z 15 stycznia 2013 r. w przedmiocie stanu tego pomieszczenia stwierdzono odpadające tynki, niepomalowane ściany, liczne otwory w ścianach po zdemontowanych instalacjach hydraulicznej i elektrycznej.

Pozwany (co wynika z opinii biegłego) w sposób nieprawidłowy, niezgodny ze sztuką budowlaną wykonał powiększenie otworu drzwiowego (bramy), nadproże nad bramą, przeróbki okien.

Posadzka betonowa w hali na dużej powierzchni została zniszczona olejem. Przywrócenie do stanu używalności wymaga rozebrania starej posadzki i wykonania nowej. Należało przy tym uwzględnić różnicę pomiędzy kosztami wykonania tych prac w chwili sporządzania opinii a rokiem 2006. Biorąc pod uwagę, że budynek powstał w latach 80. XX wieku i że w 2006 r. miał on ok. 20 lat oraz uwzględniając współczynnik zużycia rocznie wynoszący 2%, zużycie posadzki należało zmniejszyć o 40%.

Sąd przyjął zatem, że pozwanego obciążają koszty przywrócenia nieruchomości będącej przedmiotem najmu z uwzględnieniem jej normalnego zużycia, obejmujące koszty naprawy tynków wewnętrznych w obu pomieszczeniach hali wraz z pracami poprawkowymi, mającymi wyeliminować nieprawidłowo wykonane przez pozwanego przeróbki - w kwotach 16 210,70 zł i 3 815,77 zł, naprawy posadzki betonowej w hali w kwocie 19 312,72 zł, odtworzenia instalacji c.o. wykonanej a następnie zdemontowanej przez pozwanego w kwocie 17 632,66 zł.

Do katalogu prac nie zaliczono wykonania posadzek z tworzyw sztucznych i tynków zewnętrznych, które - biorąc pod uwagę wiek budynku i ich stan w 2006 r. - uległy normalnemu zużyciu. Z analogicznych przyczyn do kosztów koniecznych do przywrócenia nieruchomości do stanu sprzed 10 maja 2006 r. nie zaliczono wymiany drzwi i naprawy ościeżnic.

Za nieudowodnione Sąd uznał żądanie w przedmiocie nakazania pozwanemu uporządkowania terenu poprzez wywóz niebezpiecznych odpadów chemicznych pozostałych po produkcji pozwanego oraz śmieci, gruzu i żużla popielcowego. Za uzasadniony należy także uznać zarzut pozwanego, że koszty takich prac mieszczą się w dochodzonej przez powoda kwocie 144 956,07 zł.

Roszczenie o zapłatę odszkodowania w kwotach 2 706 zł, 467 zł i 7 385,30 zł Sąd uznał za niezasadne. Przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej określa art. 471 k.c. Zaistnienie przesłanek musi wykazać wierzyciel, tymczasem powód nie wykazał, by zapłata wynagrodzenia w kwocie 2 706 zł za wykonanie przez J. Ś. i K. C. wyceny kosztów przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedzającego jej najem przez pozwanego oraz kwoty 467 zł na rzecz J. S. (1) z tytułu jego udziału w komisji odbierającej nieruchomość od pozwanego, była następstwem nienależytego wykonania przez pozwanego obowiązku, wynikającego z umowy najmu i by pomiędzy zdarzeniem wyrażającym szkodę a szkodą

zachodził związek przyczynowy. Niezależnie od powyższego powód nie wykazał także, by miał zapłacić J. S. (1) kwotę 467 zł, której zwrotu domaga się od pozwanego.

Powód domagał się także zwrotu uiszczonego przez siebie podatku od nieruchomości za III i IV kwartał 2012 r. wraz z odsetkami i kosztami egzekucyjnymi, które to wydatki powstały na skutek nieuregulowania przez powoda tego podatku w terminie. Bezsprzeczne jest, że podatek od nieruchomości pozwany przez okres obowiązywania umowy najmu płacił, odmówił dopiero zapłaty za III i IV kwartał 2012 r. W listopadzie i grudniu 2012 r. pozwany dokonał potrącenia swojej wierzytelności z tytułu podatku od nieruchomości (uznając, że było to świadczenie nienależne) z wierzytelnością powoda z tytułu czynszu najmu za listopad i grudzień 2012 r.

Sąd w odniesieniu do tej części żądania zważył, że stosownie do art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, obowiązek zapłaty tego podatku ciążył na powodzie jako właścicielu nieruchomości. Z żadnego z zapisów umowy najmu nie wynika, by do zapłaty podatku od nieruchomości zobowiązany był pozwany jako najemca. §4 umowy wymienia obciążenia ciążące na najemcy, wśród których podatku od nieruchomości nie ma. Nawet, jeśli pozwany regulował ten podatek do połowy 2012 r., to zaprzestanie regulowania nie może być uznane za nienależyte wykonanie przez najemcę umowy najmu w sytuacji, gdy obowiązkowi takiego nie miał. Zauważyć przy tym należy, że zgodnie z(...)umowy jej zmiany wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Za zasadne Sąd uznał zatem powództwo jedynie co do kwoty 56 971,85 zł (art. 675 k.c.).

Odsetki ustawowe (zaś od dnia 1 stycznia 2016 r. odsetki za opóźnienie) od należności głównej zasądzono od dnia 26 listopada 2013 r., czyli upływu terminu zapłaty oznaczonego przez powoda w wezwaniu do zapłaty z dnia 20 listopada 2013 r. (art. 481 i 455 k.c.).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 kpc, przyjmując, że powód wygrał spór w 36%, a poniósł koszty w łącznej kwocie 5 683,21 zł (wydatki 1 984,84 zł, 21,19 zł, 60,18 zł, opłata skarbową 17 zł, wynagrodzenie pełnomocnika 3 600 zł), zaś pozwany w kwocie 3 617 zł (opłata skarbową 17 zł, wynagrodzenie pełnomocnika 3 600 zł). W wyniku stosunkowego rozliczenia kosztów powód winien zwrócić pozwanemu z tego tytułu kwotę 268,93 zł (3 617 zł x 64% - 5 683, 21 zł x 36%).

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, domagając się zmiany wyroku i oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia na jego rzecz kosztów postępowania lub uchylecia orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Apelujący zarzucił:

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę dowodów, co doprowadziło do:
 - przyjęcia, że pozwana odpowiedzialna jest za rzekome zniszczenia nieruchomości, podczas gdy nie jest możliwe ustalenie stanu obiektu na chwilę przekazania go najemcy ani na chwilę zwrotu powodowi,
 - nieuwzględnienia naturalnego zużycia odnośnie tynków i przeróbek, za które najemca nie odpowiada,
 - przyjęcia, że plamy po nieznanach cieczach i oleju pojawiły się na posadzce w toku korzystania z nieruchomości przez stronę pozwaną, co nie wynika z dowodów,
 - przyjęcia, że współczynnik zużycia posadzek betonowych wynosi 2 % rocznie oraz że winien on być uwzględniony za okres 20 lat, podczas gdy należało przyjąć okres od początku lat 80. aż do zakończenia najmu, czyli 33 lata,
 - nieuzasadnionego przyjęcia kosztów naprawy posadzki, podczas gdy sam biegły podał, że jest ona dużo zawyżona, co prowadzi do wzbogacenia powoda,

- przyjęcia, że strona pozwana zdemontowała instalację oraz grzejniki c.o., podczas gdy pozwana zabrała jedynie piec, który sama zakupiła i który nie podlegał rozliczeniu z powodem,

- nieuzasadnionego przyjęcia, że strona pozwana ponosi odpowiedzialność za ewentualnie zniszczenia, podczas gdy powód nigdy nie zgłaszał zastrzeżeń do sposobu korzystania z nieruchomości,

- naruszenie art. 286 w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku strony pozwanej o powołanie innego biegłego,
- naruszenie prawa materialnego tj. art. 480 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że powód miał prawo wykonać nową instalację c.o. wraz z kotłem i grzejnikami na koszt strony pozwanej, mimo, że nie posiadał odpowiedniego upoważnienia sądu do przeprowadzenia tzw. wykonania zastępczego.

Sąd Apelacyjny przyjął za własne ustalenia faktyczne sądu I instancji, z korektą w zakresie stopnia zużycia posadzki betonowej w większej hali, który należy przyjąć za okres 27 lat a zatem w wymiarze 54 % oraz w zakresie wysokości kosztów przywrócenia przedmiotu najmu do stanu z dnia 10 maja 2006 r., które według cen na chwilę wyrokowania wynoszą 52 465,55 zł.

Powyższe ustalenia Sąd Apelacyjny poczynił na podstawie opinii biegłego oraz bezspornej okoliczności co do okresu trwania umowy najmu między stronami.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony pozwanej okazała się zasadna jedynie w niewielkiej części. W przeważającym zakresie stanowisko Sądu I instancji jest bowiem prawidłowe.

Na wstępie zacząć trzeba od rozważań na temat zarzutów dotyczących oceny dowodów i ustaleń faktycznych, bowiem trafne rozważania prawne mogą być czynione wyłącznie na podstawie prawidłowych ustaleń.

Ugruntowany i niebudzący wątpliwości jest pogląd, iż ocena wiarygodności i mocy dowodów jest podstawowym zadaniem sądu orzekającego, wyrażającym istotę sądenia, a więc rozstrzygnięcia kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału (tak m.in. orz. SN z 16 lutego 1996 r., II CRN 173/95). W orzeczeniu z 10 czerwca 1999 r. (sygn. II UKN 685/98) Sąd Najwyższy stwierdził, że normy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wążąc ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Przez moc dowodową rozumie się siłę przekonania, jaką uzyskał sąd wskutek przeprowadzenia określonych dowodów o istnieniu lub nieistnieniu faktu, którego on dotyczy. Sąd, oceniając wiarygodność, decyduje o tym, czy określony środek dowodowy, ze względu na jego indywidualne cechy i obiektywne okoliczności, zasługuje na wiarę, czy też nie.

Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie wystarcza przekonanie strony o innej, niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak SN m.in. w orz. z 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98, z 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, z 5 sierpnia 1999 r., II UKN 76/99, Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku I ACA 1395/15 z 11 marca 2016 r.). Konieczne jest zatem dla skuteczności takiego zarzutu wykazanie wyżej wspomnianych uchybień przy użyciu argumentów jurydycznych. W konsekwencji samo zaprezentowanie odmiennej oceny stanu faktycznego, wynikającego z własnego przekonania o wspomnianej wyżej wadze dowodów jest niewystarczające.

W odniesieniu do niniejszej sprawy zauważyć należy przede wszystkim, że żadna ze stron – ani powód, ani pozwany – nie przywiązywała specjalnej wagi do tego, by dokumentować stan przedmiotu najmu zarówno w chwili zawarcia

umowy, jak i chwili zwrotu przedmiotu najmu. Zagadnienie to winno – jak się wydaje – obchodzić strony w znacznie większym stopniu, zważywszy, że przedmiot najmu był zwracany powodowi w warunkach konfliktu między stronami. W niektórych zaoferowanych jako dowody dokumentach strony odwoływały się do dokumentacji fotograficznej, jednak jej nie przedłożyły (vide: protokół dotyczący zwrotu nieruchomości, sporządzony przez przedstawicieli pozwanego czy dokumenty sporządzone w okresie zawierania umowy w 2006 r.). Sytuacja taka rodzi trudności dowodowe, które były wyraźnie widoczne w trakcie trwania procesu, niemniej jednak określone dowody istnieją - w tym częściowa dokumentacja fotograficzna, szczególnie w postaci zdjęć opatrzonych datami z przełomu lat 2012/2013, obydwaj protokoły zwrotu nieruchomości oraz opinia biegłego, sporządzonej w toku postępowania przed Sądem Okręgowym. Sąd I instancji oparł na nich swoje ustalenia i uczynił to prawidłowo (z powyższym zastrzeżeniem dotyczącym naprawy posadzki).

Niezasadny jest zarzut oddalenia wniosku o powołanie innego biegłego – sporządzona w sprawie opinia jest wystarczająca dla poczynienia ustaleń, zaś niezadowolony strona z wniosków, jakie przedstawia biegły, nie jest wystarczającym powodem dla prowadzenia dalszego postępowania dowodowego.

Zauważyć też trzeba, że apelujący, formułując zarzuty oparte na treści art. 233 § 1 k.p.c. w części odnosi się do wyciągniętych przez sąd wniosków (zarzuty oznaczone jako (...)) – o tych zarzutach będzie zatem mowa w dalszej części niniejszego uzasadnienia, w ramach rozważań prawnych.

Rozważając zarzuty dotyczące ściśle oceny dowodów, uznać je należy za bezzasadne. Podniesiony w punkcie (...) zarzut nie może się obronić wobec treści protokołu zwrotu przedmiotu najmu, sporządzonego przez przedstawicieli powoda oraz zeznań świadków, sporządzających go. Protokół ten został sporządzony w chwili odbierania kluczy od pozwanego i nawet zważywszy na uwagi pozwanego co do jego treści, trudno założyć, że już w tym momencie powód i osoby z jego strony sporządzające protokół z premedytacją odnotowały – wbrew prawdzie - brak grzejników. Ze strony pozwanego (reprezentujących go w tamtej chwili osób) nie zgłoszono żadnego konkretnego zarzutu co do poszczególnych sformułowań, nie odnotowano też w protokole sporządzonym przez przedstawicieli pozwanego jakichkolwiek szczegółów na temat stanu hali i jej wyposażenia. Z innych przeprowadzonych przez sąd dowodów wynika, że instalacji grzewczej w chwili wydania hali powodowi nie było; wynika to także z części fotografii z okresu zwrotu przedmiotu najmu.

Zarzut zawarty w punkcie 4) jest polemiką z ustaleniami Sądu Okręgowego, ponadto nie dostrzega apelujący konsekwencji rozkładu ciężaru dowodu.

Reasumując – stwierdzić należy, że zarzuty w zakresie niewłaściwej oceny dowodów okazały się bezzasadne. Z tego względu stan faktyczny, ustalony przez Sąd Okręgowy mógł być przyjęty przez Sąd Apelacyjny za własny.

Niezasadny jest zarzut naruszenia art. 480 k.c. Przepis ten ma inną funkcję, niż twierdzi apelujący, dotyczy bowiem uprawnień wierzyciela w przypadku, w którym dłużnik popada w zwłokę ze świadczeniem polegającym na czynieniu lub nieczynieniu. Z samego jego brzmienia wynika, że chodzi o wykonanie zobowiązania czynienia. W takiej sytuacji wierzyciel może uzyskać uprawnienie do wykonania takich czynności lub usunięcia skutków działania dłużnika, na koszt dłużnika. W wypadku dochodzenia przez powoda roszczenia odszkodowawczego istotne jest natomiast spełnienie przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej i to podlegało badaniu w niniejszej sprawie.

Dla dalszych rozważań, w tym dla oceny zasadności wniosków, wyciągniętych przez Sąd I instancji, niezbędne jest uprzednie wskazanie na charakter dochodzonego roszczenia i wiążący się z nim rozkład ciężaru dowodu.

Przedmiotowe roszczenie powód wywodzi z łączącej strony umowy najmu, wskazując na wyrządzający mu szkodę fakt w postaci zwrotu przedmiotu najmu w stanie pogorszonym, niż to wynikałoby z normalnego zużycia. Zdefiniowane tak roszczenie powoda, wynikające z pogorszenia rzeczy, ma charakter odszkodowawczy (zob. m.in. wyrok SN z 26 marca 2004 r., IV CK 204/03, wyrok SN z 24 października 2000 r., V CKN 131/00, wyrok SN z 13 listopada 1987 r., IV CR 313/87, wyrok SA w Katowicach z 7 października 1991 r., I ACr 267/91).

Zgodnie z art. 675 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy, będące następstwem prawidłowego używania. Powód w niniejszej sprawie miał zatem wykazać, że halę zwrócono w stanie gorszym, niż wynika to z normalnego użycia, co uczynił. Najemca – zgodnie z w/w przepisem – ponosi wobec wynajmującego odpowiedzialność za takie zużycie lub pogorszenie rzeczy, które jest następstwem jej nieprawidłowego używania. Ciężar dowodu, że zużycie (pogorszenie rzeczy) jest następstwem prawidłowego jej używania, spoczywa na najemcy (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z 11 maja 1999 r., I CKN 1304/98).

Zwrócić też należy uwagę na § 3 art. 675 k.c., zawierający domniemanie dotyczące stanu i przydatności przedmiotu najmu do umówionego użytku. W praktyce stosuje się protokolarne wydanie rzeczy właśnie dla uniknięcia sporów co do stanu wydawanej (i zwracanej rzeczy). W niniejszej sprawie strony co prawda sporządziły protokół w chwili wydania przedmiotu najmu w 2006 r., niemniej jednak nie odzwierciedlał on w pełni stanu rzeczy, nadto porozumienie stron co do konieczności wykonania określonych prac adaptacyjnych wskazuje, że dla przydatności tej hali na cele wynikające z umowy najmu wykonanie określonych prac było niezbędne. Przyjąć zatem należy, że te elementy hali, które objęto pracami, wymagały przystosowania dla celów najmu, te zaś, których nie opisano w(...)z 10 maja 2006 r. – były przydatne do umówionego użytku.

W ramach oceny zasadności pozostałych zarzutów rozważyć należy poszczególne, wskazywane przez powoda a uwzględnione przez Sąd I instancji i kwestionowane w apelacji, „pogorszone” elementy przedmiotu najmu:

1/ tynki wewnętrzne: protokół zdawczo-odbiorczy z 2006 r. wskazywał na ich „miejscowe” ubytki – a zatem z pewnością nie oznaczało to tak znacznego zakresu, jaki wynika z części fotografii obrazujących stan z przełomu lat 2012/2013 (chwila zwrotu przedmiotu najmu), co znalazło potwierdzenie także w opinii biegłego; najemca nie wykazał, że pogorszenie tynków w hali (pomieszczenie pierwsze), uszkodzonych do wysokości wskazanej przez biegłego, w których nadto pozostały niezdemontowane kołki rozporowe i pozostałości uchwytów, wynikało wyłącznie z naturalnego zużycia – protokół z chwili zwrotu rzeczy sporządzony przez przedstawicieli pozwanego jest nader skąpy w tej kwestii;

2/ niefachowe przeróbki pozwanego: nie ma sporu co do tego, o jakich robotach mówił Sąd I instancji (na podstawie opinii biegłego), niefachowość oceniona przez biegłego przy wykorzystaniu jego wiadomości specjalnych nie może budzić wątpliwości, zważywszy, że materialny efekt tych prac został przez biegłego zbadany;

3/ posadzki: odwołać się należy do wcześniejszych rozważań w zakresie opisu przedmiotu najmu w chwili wydania go pozwanemu w 2006 r. Protokół zdawczo-odbiorczy nie zawierał żadnych uwag co do posadzek, przyjąć zatem należy domniemanie ich przydatności do użytku, szczególnie wobec nieobjęcia ich pracami adaptacyjnymi. Pozwany domniemania tego nie obalił. Bezsporne jest, że posadzka w chwili zawarcia umowy była przykryta wykładziną, ale pozwany powołując się na tę okoliczność, nie dowodzi wszak tym samym, że stan posadzki w chwili najmu był zły, i że w konsekwencji nie ponosi on odpowiedzialności za jej stan w chwili zwrotu. Wręcz przeciwnie – zważywszy na treść protokołu zdawczo-odbiorczego z 2006 r. i na w/w domniemanie – opisany przez powoda w jego protokole zdawczo-odbiorczym ze stycznia 2013 r. stan posadzki, udokumentowany także zdjęciami z grudnia 2012 r. wskazuje na ponadnormatywne jej pogorszenie. Potwierdza to także opinia biegłego. Pozwany nie wykazał – zgodnie z opisany wyżej rozkładem ciężaru dowodu - że zużycie posadzki w większej hali było następstwem prawidłowego jej używania;

4/ instalacja c.o.: z umowy adaptacyjnej z 10 maja 2006 r. oraz porozumienia z tamtego okresu, w połączeniu z brakiem dowodów ze strony pozwanego, jakoby poniósł koszty na urządzenie tej instalacji oraz by strony uzgodniły, iż to pozwany wyklada koszty na te instalację i ma prawo do ich odzyskania, wynika, że koszty te poniósł powód. Pozwany nie wykazał, by nabył uprawnienie do usunięcia i zabrania instalacji c.o., przy czym zabranie kotła było bezsporne zaś demontaż reszty instalacji został wykazany przez powoda w postępowaniu dowodowym.

Co do zasady słuszne zatem okazało się żądanie powoda w zakresie odszkodowania za prace poprawkowe, eliminujące nieprawidłowo wykonane przez pozwanego przeróbki, naprawę tynków wewnętrznych, odtworzenie instalacji c.o. oraz naprawę posadzki betonowej w hali.

Zasadny w odniesieniu do powyższego okazał się jedynie zarzut, dotyczący okresu amortyzacji posadzki. W zaskarżonym wyroku przyjęto bowiem, że amortyzacja obejmuje czas począwszy od wzniesienia budynku (połowa lat 80. ub. wieku) do chwili wynajęcia hali, czyli 20 lat. Tymczasem w okresie trwania umowy najmu (od roku 2006 do końca roku 2012) także następowała amortyzacja, będąca wynikiem normalnego zużycia, a więc również i ten okres należało uwzględnić – tym samym okres amortyzacji winien być liczony jako 27 lat. Zważywszy na brak wykazania, iż budynek powstał wcześniej, niż w przyjętej połowie lat 80. ub. wieku, nie ma podstaw – wbrew stanowisku apelującego - do cofnięcia się z obliczeniami do roku 1980.

Co do kwestionowanej wysokości stopnia amortyzacji (2% rocznie), biegły wskazał, iż przyjął ten wskaźnik na podstawie powołanej w opinii (k. 318) instrukcji zużycia technicznego, ustalania stopnia zużycia technicznego budynków i budowli – i to wskazanie Sąd Apelacyjny uznaje za wystarczające. Pozwany nie zakwestionował źródła, podanego przez biegłego ani nie przedstawił własnego poglądu na temat wskaźnika, jaki jego zdaniem winien być zastosowany.

Biorąc pod uwagę powyższe, stopień zużycia posadzki należało przyjąć na poziomie 54 % (27 lat x 2% rocznie). To oznacza konieczność skorygowania kwoty odszkodowania za naprawę posadzki i zmniejszenie jej do kwoty 14 806,42 zł.

W rezultacie całość zasądzonej na rzecz powoda kwoty uległa zmniejszeniu do 52 465,55 zł.

Zważywszy, że pozwany domagał się oddalenia powództwa w całości, zwrócić uwagę należy także na początkową datę zasądzonych odsetek. Sąd Okręgowy przyjął, że należą się one powodowi od upływu terminu do zapłaty, oznaczonego w wezwaniu do zapłaty. Należy jednak zwrócić uwagę, że – jak napisano wcześniej – uwzględnione roszczenie powoda ma charakter odszkodowawczy. Wysokość szkody została oszacowana przez biegłego na chwilę orzekania (obie części opinii pochodzą z okresu bezpośrednio poprzedzającego wydanie wyroku), zatem odszkodowanie obliczone przez Sąd na podstawie opinii, odpowiadające kwocie, jaka musi być wydatkowana przez powoda na przywrócenie przedmiotu najmu do odpowiedniego stanu określone zostało co do wysokości zgodnie z treścią art. 363 § 2 k.c. Zasądzenie odsetek od kwoty odszkodowania wyliczonego wg cen z daty orzekania za okres poprzedzający wydanie wyroku powodowałoby nieuzasadnione powiększenie tej kwoty.

W odniesieniu do kosztów procesu, obliczonych przez Sąd Okręgowy stwierdzić należy, że zasada ich rozliczenia została przyjęta prawidłowo, przy czym w uzasadnieniu Sąd błędnie wskazał, iż powód wygrał spór w 36 % i wyliczył koszty według takiej właśnie proporcji. Tymczasem w I instancji wygrana powoda w istocie dotyczyła 39 % żądanej kwoty. W wyniku zmiany orzeczenia, dokonanej przez Sąd Apelacyjny wygrana powoda faktycznie zmniejszyła się do poziomu 36 %, tym samym – mimo zmiany wysokości zasądzonej kwoty, aktualna pozostała kwota kosztów, wyliczona przez sąd I instancji.

Z powyższych względów apelacja została uwzględniona jedynie w części, w wyżej opisanym zakresie (art. 386 § 1 k.p.c.), w pozostałej części uległa oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. Zważywszy, że uwzględniono żądanie pozwanego w zakresie ok. 10 %, winien on zwrócić powodowi 90 % kosztów postępowania apelacyjnego, na które po stronie powoda składają się koszty zastępstwa adwokackiego, obliczone na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie – w brzmieniu obowiązującym w chwili wniesienia apelacji.

SSA Regina Kurek SSA Robert Jurga SSA Barbara Baran