

Sygn. akt VI ACa 3/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lipca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Ewa Stefańska

Sędziowie: SA Krzysztof Tucharz (spr.)

SA Aleksandra Kempczyńska

Protokolant: Paulina Czajka

po rozpoznaniu w dniu 22 czerwca 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa H. M.

przeciwko (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. (poprzednia firma spółki (...))

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 11 lutego 2014 r., sygn. akt III C 427/10

I. zmienia częściowo zaskarżony wyrok w punkcie drugim w ten sposób, że zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz H. M. dalszą kwotę 5 176 zł (pięć tysięcy sto siedemdziesiąt sześć złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 8 września 2010 r. do dnia zapłaty oraz zasądza ustawowe odsetki za opóźnienie od kwoty 63 196,24 zł (sześćdziesiąt trzy tysiące sto dziewięćdziesiąt sześć złotych dwadzieścia cztery grosze) od dnia 8 września 2010 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałej części oddala apelację powódki;

III. oddala apelację pozwanego;

IV. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 26 lutego 2010 r. skierowanym przeciwko (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. powódka H. M. wniosła o zasądzenie od pozwanej spółki na jej rzecz kwoty 235.520 zł.

Ponadto w osobnej sprawie, połączonej do wspólnego rozpoznania z powołaną wyżej sprawą powódka domagała się zasądzenia od pozwanej kwoty 192.150 zł tytułem równowartości czynszu, za korzystanie z nieruchomości powódki w okresie od grudnia 2008 r do kwietnia 2009 r.

Strona pozwana wnosila o oddalenie powództwa w całości i obciążenie powódki obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 11 lutego 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanej spółki na rzecz powódki kwotę 63.196,24 zł, oddalił powództwo w pozostałym zakresie i zniósł wzajemnie między stronami koszty procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych.

W dniu 25 czerwca 2008 r. powódka zawarła z (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. umowę najmu, którego przedmiotem była zabudowana budynkiem mieszkalnym nieruchomości położona w W. przy ul. (...).

Strony ustaliły, że umowa będzie obowiązywać w okresie od 1 lipca 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. z czynszem najmu wynoszącym 27.500 zł miesięcznie netto plus VAT.

Pozwana spółka, w celu realizacji w budynku powódki audycji telewizyjnej uzyskała zgodę H. M. na wykonanie tam szeregu prac adaptacyjnych z zastrzeżeniem przywrócenia stanu poprzedniego, po zakończeniu stosunku najmu na żądanie wynajmującego.

W trakcie trwania umowy najmu powódka nie kwestionowała zakresu realizowanych przez najemcę robót.

Pozwana zakończyła prowadzenie działalności w budynku powódki w dniu 6 grudnia 2008 r., a następnie w związku z koniecznością doprowadzenia przedmiotu najmu do stanu pierwotnego zatrudniła wykonawcę – firmę (...), której zleciła przeprowadzenie prac remontowych.

W dniu 28 lutego 2009 r. strony podpisały tzw. „Protokół przejęcia”, w którym znalazło się stwierdzenie, że został wykonany remont starannie i na koszt (...) sp. z o.o. w sposób uzgodniony z Panią H. M. i wg. jej wskazówek i życzeń.

Powódka zgłosiła do tego protokołu różne uwagi i zastrzeżenia wobec niezrealizowania pewnych prac lub w związku z koniecznością usunięcia zaistniałych usterek.

W powyższej dacie nie została jeszcze pomalowana elewacja budynku.

Dalsze prace poprawkowe były kontynuowane za zgodą powódki, przy czym ich realizacja była utrudniona przez powódkę (z wyjątkiem malowania elewacji) i w rezultacie nie zostały one ukończone do końca kwietnia 2009 r.

Powódka zarzucała ekipie remontowej złą jakość wykonywanych robót, wyłączała ogrzewanie, gdy zaplanowano malowanie parkietu, wyzywała robotników i wykonawca robót opuścił ostatecznie nieruchomość powódki pod koniec kwietnia 2009 r.

Następnie powódka zgłaszała pozwanej do wykonania prace wykraczające poza zakres wskazany w protokole z dnia 28 lutego 2009 r. i wystawiła jej fakturę za malowanie elewacji, co faktycznie nie miało miejsca.

Strona pozwana nie uznała roszczeń powódki.

Sąd Okręgowy dopuścił w sprawie dowód z opinii biegłego ds. budownictwa, który oszacował całkowity koszt pozostałych do realizacji prac, po dniu 28 lutego 2009 r. na kwotę 119.336,15 zł w tym koszt wykonania elewacji budynku na kwotę 63.196,24 zł brutto.

Zdaniem Sądu Okręgowego, żądania finansowe powódki były uzasadnione jedynie w przypadku tej ostatniej pozycji.

Jeżeli natomiast chodzi o inne, zgłaszane w niniejszej sprawie roszczenia, to w ocenie Sądu powódka nie udowodniła, po myśli art. 6 k.c., że miało miejsce, po stronie pozwanej nienależyte wykonanie umowy.

Twierdzenia powódki o konieczności wykonania szeregu prac, mających na celu przywrócenie nieruchomości do stanu sprzed zawarcia umowy nie znajdowały oparcia w przeprowadzonych w sprawie dowodach, a w szczególności w treści ustaleń zawartych w Protokole przejęcia z dnia 28 lutego 2008 r.

Dokument ten został zaakceptowany przez obie strony i dokładnie określał, jaki zakres prac pozostał jeszcze do wykonania.

Fakt, że nie wszystkie przewidziane tam roboty udało się zrealizować jest rezultatem zawinionego zachowania powódki z wyjątkiem naprawy i malowania elewacji budynku, na co pozwalały warunki atmosferyczne, zanim ekipa remontowa definitywnie opuściła nieruchomość powódki.

Dlatego też należne powódce odszkodowanie powinno obejmować wyłącznie koszty materiałów i robocizny związane z remontem i malowaniem elewacji budynku, które zostały oszacowane przez biegłego na kwotę 63.196,24 zł netto (według cen z 2009 r.).

Co się zaś tyczy roszczeń powódki o zapłatę równowartości czynszu najmu za okres pozostawania, zatrudnionej przez pozwaną spółkę ekipy remontowej na przedmiotowej nieruchomości to w opinii Sądu Okręgowego były one całkowicie bezzasadne.

Łącząca strony umowa najmu wyekspirowała w dniu 31 grudnia 2008 r.

Dlatego też spółka (...) nie miała obowiązku zapłaty czynszu najmu po tej dacie. Wykonywane tam były wówczas prace remontowe, zgodnie z wolą obu stron, przy czym w takiej stacji nie przewidziano w umowie jakichkolwiek zobowiązań finansowych z tego tytułu.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd Okręgowy oparł na przepisie art. 100 k.p.c.

Od powyższego wyroku apelacje wniosły obie strony.

Powódka zaskarżyła wyrok w części oddalającej powództwo zarzucając naruszenie przepisów prawa procesowego i materialnego mające wpływ na zapadłe rozstrzygnięcie, co polegało na nieuwzględnieniu szeregu jej roszczeń oraz niezasądzenie należnych jej odsetek ustawowych od kwoty 63.196,24 zł.

W piśmie z dnia 8 marca 2016 r. stanowiącym uzupełnienie apelacji ustanowiony przez powódkę pełnomocnik dokonał sprecyzowania zarzutów związanych z naruszeniem przepisów prawa materialnego i procedury cywilnej wskazując na następujące uchybienia Sądu I instancji:

1) obrazę art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną i wybiórczą ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na:

- niezasadnym przyjęciu, że niewykonanie przez pozwanego wszystkich prac ujętych w Protokole przejęcia było wynikiem utrudniania tych prac przez powódkę, podczas gdy większość prac wewnątrz budynku, w tym malarskich, została wykonana przed sporządzeniem w/w protokołu, zaś pozostałe do wykonania prace nie wymagały ingerencji ze strony powódki i nie były uzależnione od jej decyzji, co miało znaczenie dla ustalenia zakresu odszkodowania,

- pominięciu tego fragmentu zeznań św. M. F. (1) – pracownika pozwanej spółki, w którym zeznała ona, że powódka wyraziła dodatkowo zgodę na wysypanie na terenie działki tłucznia, co miało znaczenie dla ustalenia, że w zakres obowiązków przywrócenia stanu poprzedniego przez pozwaną wchodziło usunięcie tłucznia oraz wykonanie trawnika siewem,

2) obrazę art. 477 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i oddalenie żądania zasądzenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości powódki wobec braku uregulowania w treści umowy konsekwencji finansowych

opróżnienia, w sytuacji gdy niewykonanie przez firmę, zatrudnioną przez pozwanych wszystkich prac – a także nadmierna zwłoka w wykonaniu zobowiązania wynikały wyłącznie z okoliczności obciążających pozwanego.

W oparciu o przytoczone wyżej zarzuty strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości.

Z kolei pozwana spółka zaskarżyła apelacją rozstrzygnięcie wyroku polegające na zasądzeniu od tej strony na rzecz powódki kwoty 63.196,24 zł.

W apelacji podniesione zostały zarzuty dotyczące naruszenia przepisów prawa procesowego, tj.:

1) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez czynienie ustaleń faktycznych z przekroczeniem zasady swobodnej oceny dowodów, dokonanej dowolnie, selektywnie, w sposób sprzeczny z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, na niekorzyść pozwanej, tj. skutek – pominięcia okoliczności uniemożliwienia przez powódkę wykonania prac związanych z odmalowaniem elewacji budynku pomimo tego, że Sąd Okręgowy ustalił, że powódka utrudniała prace remontowe oraz ostatecznie zamknęła nieruchomość, co w konsekwencji miało wpływ nie tylko na możliwość zakończenia prac remontowych wewnątrz budynku, ale również prac związanych z jego elewacją,

- błędne uznanie, że nie została udowodniona okoliczność, iż przyczyną niewykonania remontu elewacji budynku było zachowanie powódki podczas, gdy z zeznań świadków wynika, że powódka uniemożliwiała dokonanie prac remontowych, w tym malowania elewacji budynku, a nawet odmówiła demontażu i odbioru rusztowania firmy wykonującej prace remontowe,

- pominięcie dowodów dotyczących rozpoczęcia przez pozwaną prac przy elewacji budynku, do doprowadziło do uznania roszczenia powódki w zakresie wszystkich prac związanych z odnowieniem elewacji pomimo tego, że część prac została wykonana i w konsekwencji powinno to być uwzględnione przy zasądzeniu roszczeń powódki w zakresie remontu elewacji,

2) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 228 k.p.c. poprzez pominięcie bezspornych okoliczności faktycznych tj. pory roku, w jakiej pozwana mogła realizować prace remontowe na nieruchomości powódki, a w konsekwencji uznanie, że nie było przeszkód do odmalowania elewacji budynku powódki, gdy z doświadczenia życiowego wynika, że malowania na zewnątrz budynku nie przeprowadza się w okresie od grudnia do końca marca, podczas którego pozwana miała dostęp do nieruchomości powódki,

3) art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. poprzez nie zawarcie w uzasadnieniu wyroku podstawy faktycznej rozstrzygnięcia w części dotyczącej uznania, że powódka nie ponosi winy za niedokonanie prac remontowych w zakresie remontu elewacji budynku.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa w całości.

Każda ze stron wniosła o oddalenie apelacji swojego przeciwnika i zasądzenie od niego kosztów postępowania w instancji odwoławczej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki podlega uwzględnieniu tylko w niewielkiej części, natomiast apelacja strony pozwanej nie może odnieść zamierzonych skutków prawnych.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do dalej, idącej apelacji pozwanej spółki należy stwierdzić, iż mimo występowania wskazywanych przez skarżącego uchybień Sądu w zakresie oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego nie zachodzą podstawy do wzruszenia zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Jakkolwiek postępowanie apelacyjne jest postępowaniem odwoławczym i kontrolnym, to jednak zachowuje ono nadal charakter postępowania rozpoznawczego (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2002 r. – III CZP 62/02).

W rezultacie Sąd II instancji nie może poprzestać na ustosunkowaniu się do zarzutów skarżącego, lecz musi – niezależnie od ich treści – dokonać ponownych, własnych ustaleń, a następnie poddać je ocenie pod kątem przepisów prawa materialnego (vide: uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. III CZP 49/07).

Sąd odwoławczy jest też uprawniony do dokonania samodzielnej oceny wyników postępowania dowodowego przeprowadzonego przed Sądem I instancji.

Odnośnie ustalenia przyczyn niezrealizowania przez pozwaną bezspornego obowiązku remontu i malowania elewacji budynku Sąd dysponował zeznaniami świadków: M. F. (2) (k. 333-336), T. K. (1) i zeznaniami stron (nagranie – k. 445, transkrypcja protokołu rozprawy z dnia 27 listopada 2013 r. – k. 615-673) oraz złożonymi do akt sprawy dokumentami.

Świadek T. K. (1) utrzymywał, że jego ekipa nie zdążyła pomalować elewacji, bo została stamtąd wyrzucona, przez powódkę (8 min. 50 sek.).

Z kolei świadek M. F. (2) utrzymywała, że powódka nie wskazywała – jakimi kolorami farb ma być pomalowana elewacja budynku (k. 334 a.s.)

Poza sporem jest okoliczność, że pomiędzy pracownikami (...), a powódką istniał poważny konflikt związany z tempem i jakością realizowanych prac remontowych w budynku mieszkalnym (po dniu 28 lutego 2009 r.), co wymagało bezpośredniego zaangażowania się strony pozwanej w rozwiązywaniu powstałych problemów.

Należy w tym miejscu podkreślić, że to spółka (...), a nie wskazana wyżej firma była stroną zaciągniętego zobowiązania, dotyczącego przywrócenia nieruchomości do stanu pierwotnego, jakie wynikało z zawartej wcześniej umowy najmu i z mocy art. 474 k.c. ponosiła ona odpowiedzialność za działania lub zaniechania osób, którym powierzyła wykonanie prac restytucyjnych na nieruchomości powódki.

Tymczasem, aż do czasu opuszczenia przez firmę wykonawczą tej nieruchomości strona pozwana nie przejawiała większego zainteresowania przebiegiem prac i wynikających z podpisanego w dniu 28 lutego 2009 r. protokołu.

Należy zgodzić się z argumentacją powódki, że brak było uzasadnienia dla tak długiego przebywania, pracowników (...) na przedmiotowej posesji (blisko 2 miesiące po dniu 28 lutego 2009 r.), zważywszy na nieduży zakres prac, jakie należało tam jeszcze zrealizować.

Świadek T. K. zeznał, że pozostały tam do wykonania drobne rzeczy, w ciągu 2 dni, przez dwóch pracowników (12 min. 19 sek.).

Musi zatem budzić istotne zastrzeżenia ustalenie Sądu Okręgowego, jakoby to zachowanie powódki spowodowało taki stan rzeczy, w którym jeszcze pod koniec kwietnia 2009 r. nie zrealizowano wszystkich prac remontowych, wewnątrz budynku.

Jeżeli nawet przykładowo powódka rzeczywiście wyłączyła w budynku ogrzewanie, to niezrozumiałym jest brak polakierowania parkietu w miesiącu kwietniu, kiedy już było ciepło.

Co się tyczy prac związanych z elewacją budynku to nie było rozstawionych rusztowań na całym budynku, lecz jedynie przy balkonach, gdzie wykonywano szpachlowanie (zeznania św. T. K. 18 min, 58 sek.).

Nie negując twierdzeń skarżącego, że przystąpienie do robót na zewnątrz budynku, nie mogło mieć miejsca wcześniej, tj. w miesiącu marcu, trzeba jednocześnie zauważyć, że do tego czasu strona pozwana nie uzgodniła z powódką rodzaju

farby przeznaczonej do malowania elewacji (vide: pismo pozwanej z dnia 14 kwietnia 2009 r., k. 96)., co zgodnie z ustaleniami zawartymi w protokole przejęcia powinno było nastąpić do dnia 5 marca (k. 94).

Nie sposób zatem zgodzić się ze stanowiskiem skarżącego, że to wskutek zawinionego postępowania powódki nie zostały zrealizowane prace remontowe dotyczące elewacji budynku.

Powódka miała uzasadnione podstawy, aby ocenić krytyczne dotychczasowe efekty prac ekipy remontowej, która zaangażowała tam strona pozwana i domagać się od spółki (...) zapłaty stosownego odszkodowania.

Przesłuchany za stronę pozwaną Prezes Zarządu (...) sp. z o.o. – M. K. zeznał, że pozwana skłonna była zapłacić powódce, tytułem pokrycia kosztów malowania elewacji kwotę 30.000 zł, co w żaden sposób nie przystawało do rzeczywistych wydatków, jakie w 2009 r. były niezbędne w celu realizacji takiego przedsięwzięcia.

Według wyliczeń biegłego W. K. wchodziła tu w grę kwota ponad dwukrotnie wyższa (wg. cen z 2009 r.).

Nie ma również racji skarżący podnosząc zarzut, że należało odliczyć wartość części prac, wykonanych już przy elewacji.

Świadek T. K. zeznał wprawdzie, że dokonywano jakichś szpachlowań przy balkonach, ale ich zakres nie został bliżej skonkretyzowany i nie wykraczał poza ten fragment.

Jeżeli zaś chodzi o kwestię rusztowań, to również ta pozycja nie mogła mieć tu istotnego znaczenia, bowiem nowy wykonawca elewacji korzystałby z własnego sprzętu, a św. T. K. miał wobec powódki roszczenie o wydanie mu zatrzymanych rzeczy.

Reasumując, zaskarżone przez pozwaną rozstrzygnięcie, mimo częściowego wadliwego uzasadnienia, odpowiada prawu.

Z kolei apelacja powódki mogła odnieść skutek jedynie w części dotyczącej niektórych żądań odszkodowawczych związanych z pracami remontowymi w budynku, jak też co do roszczeń o zasądzenie odsetek ustawowych z wyjątkiem odsetek od zaległych odsetek, o co powódka wniosła w piśmie z dnia 29 grudnia 2011 r. (k. 279 a.s.).

Poza sporem jest okoliczność, że nie wszystkie prace ujęte w protokole z dnia 28 lutego 2009 r. zostały zrealizowane.

Jednocześnie jednak nie sposób odmówić racji Sądowi Okręgowemu, który uznał, że powódka nie mogła w późniejszym okresie czasu rozszerzać katalogu robót, wykraczającego poza ustalenia objęte wskazanym wyżej protokołem.

Do tycy to, m.in. tzw. robót terenowych, tj. usunięcia z terenu koło domu tłucznia i założenie tam trawnika.

Z faktu, że powódka wyraziła zgodę na utwardzenie przez pozwaną tego gruntu nie wynikał jeszcze, w sposób automatyczny, obowiązek usunięcia poczynionego tam przez pozwaną nakładu.

Protokół z dnia 28 lutego 2009 r. nie dotyczył tylko prac, jakie należało jeszcze wykonać wewnątrz budynku, będącego przedmiotem najmu oraz elewacji, ale również odnosił się do jego otoczenia zewnętrznego (k. 93-94). Brak tam było informacji, że pozwany powinien wykonać opisane wyżej roboty ziemne (k. 15-18).

Powódka dopiero w piśmie z dnia 18 maja 2009 r., tj. po upływie blisko 3 miesięcy od daty przejęcia od pozwanego nieruchomości zaczęła zgłaszać szereg dodatkowych roszczeń nie przystających do uzgodnień zawartych w podpisanym wcześniej przez obie strony protokole i spółka (...) trafnie zarzuciła, że są one bezzasadne.

Można natomiast przyznać skarżącej rację o konieczności zapłaty przez pozwaną odszkodowania za te pozycje z pozwu (i jego uzupełnienia), które pokrywały się z danymi zawartymi w protokole z dnia 28 lutego 2009 r. Oprócz

niepolakierowania parkietu (okoliczność bezsporna) pozwana nie wykazała, że wykonano malowanie salonu, montaż listwy przy zejściu na dół, czy też że zostały umyte podłogi.

Jak już była o tym wcześniej mowa twierdzenia strony pozwanej, że stało się tak w wyniku zawinionego zachowania powódki nie są przekonujące.

Poza tym, Sąd Okręgowy przeszedł do porządku dziennego nad faktem, że pozwana nie zwróciła wskazanego w cytowanym wyżej protokole wazonu (stojącego przy schodach).

Wyliczenie wartości jednostkowych prac niezrealizowanych przez pozwaną było możliwe przy zastosowaniu metody, jaką posłużył się biegły sądowy W. K. dokonując zbiorczej wyceny robót wewnętrznych w budynku, ujętych w sporządzonym kosztorysie (k. 351) wraz z wyjaśnieniami zawartymi w opinii uzupełniającej nr (...) (k. 362-364).

I tak w przypadku lakierowania parkietu będzie to ostatecznie kwota 1.617,70 zł wynikająca z następującego wyliczenia:

- a) robocizna netto: 426,71 zł (robocizna) + 289,74 zł (koszty pośrednie: 426,71 zł x 67,90%) = 716,45 zł plus 93,14 zł (zysk: 716,45 zł x 13%) = 809,59 zł,
- b) materiały netto: 534,72 zł + 44,92 zł (koszt zakupu: 534,72 zł x 8,40%) = 579,64 zł,
- c) suma pozycji z pkt a i b powiększona o koszt sprzętu – 5,01 zł daje kwotę 1.394,24 zł (579,64 zł + 809,59 zł + 5.01 zł),
- d) do tej kwoty należy doliczyć podatek VAT od materiałów – 117,64 zł (534,72 zł x 22%) co daje łącznie kwotę 1.511,88 zł, a następnie podlega ona opodatkowaniu 7% VAT (1.511,88 zł x 7% = 105,83 zł) i ostatecznie cały koszt lakierowania zamyka się kwotą 1.617,70 zł.

Analogiczne rozliczenie dotyczy również malowania salonu i słupów.

- a) robocizna netto: 373,28 zł + 253,45 zł (koszty pośrednie – 373,28 zł x 67,90%) = 626,73 zł plus 81,47 zł (zysk: 626,73 zł x 13%) = 708,20 zł,
- b) materiały netto: 10.054, 58 zł + 88,58 zł (koszty zakupu: 1.054,58 zł x 8,40%) = 1.143,16 zł,
- c) suma pozycji z pkt a i b wynosi 1.851,36 zł,
- d) do tej kwoty należy doliczyć podatek VAT od materiałów – 232 zł (1.054,58 zł x 22%) co daje łącznie kwotę 2.083,36 zł, która podlega następnie opodatkowaniu 7% VAT (2.083,36 zł x 7% = 145,84 zł) i ostateczny koszt malowania wynosi 2.229,20 zł.

W przypadku montażu listwy będzie to kwota 49,10 zł na która składają się robocizna netto:

- a) 13,46 zł + 9,13 zł (koszt pośredni) + 2,95 zł (zysk) = 25,54 zł,
- b) materiały netto: 15,65 zł + 1,31 zł (koszt zakupu) = 16,96 zł
- c) suma pozycji z pkt a i b wynosi 42,50 zł powiększona o podatek od materiałów – 3,44 zł, daje łącznie kwotę 45,94 zł a po opodatkowaniu 7% VAT = 49,10 zł.

Natomiast mycie podłóg to koszt 680 zł (robocizna 385,42 zł + 251,70 zł (koszty pośrednie) = 637,12 zł, a następnie całość opodatkowana 7% VAT.

Suma wszystkich wskazanych wyżej pozycji daje kwotę 4.576 zł (1.617,70 zł + 2.229,20 zł + 49,10 zł + 680zł).

Co się zaś tyczy wartości utraconego wazonu to wobec zakwestionowania przez stronę pozwaną podanej przez powódkę wyceny – 1.800 zł (k. 25) i braku inicjatywy dowodowej po stronie powodowej należało przyjąć kwotę akceptowaną przez pełnomocnika strony pozwanej, tj. 600 zł.

Tak więc ostatecznie, zasądzona została dodatkowo od pozwanego na rzecz powódki kwota odszkodowania w wysokości 5.176 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, liczonymi po upływie 7 dni od daty doręczenia odpisu pozwów (31 sierpnia 2010 r. – k. 100 a.s), tj. od dnia 8 września 2010 r., którą to czynności należy traktować jako wezwanie dłużnika do niezwłocznego spełnienia świadczenia (art. 455 k.c. in fine).

Również od tej samej daty należało zasądzić odsetki ustawowe od uwzględnionej przez Sąd Okręgowy kwoty 63.196,24 zł (wyliczonej wg. cen z 2009 r.) z tytułu odszkodowania za niewykonanie elewacji budynku, gdzie powódka domagała się w pozwie zapłaty kwoty 84.400 zł (k. 24).

Nie mogły natomiast odnieść zamierzonych skutków zarzuty powódki związane z odmową zasądzenia odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości powódki, po dniu 31 stycznia 2008 r., za okres od stycznia do maja 2009 r.

Wprawdzie Sąd Okręgowy wadliwie zakwalifikował to żądanie, jako dotyczące zapłaty czynszu, podczas gdy powódka w trakcie przesłuchania jej w charakterze strony wyraźnie wskazała, że domaga się zapłaty za bezumowne korzystanie (vide: nagranie zeznań powódki – 1 godz. 03 min 33 sek., 1 godz. 05 min, 02 sek.), tym nie mniej ta okoliczność pozostaje bez wpływu na ocenę zasadności powyższych roszczeń.

Po pierwsze – prace remontowe mające na celu przywrócenie przedmiotu nieruchomości do stanu poprzedniego, mogły zostać przeprowadzone dopiero po zakończeniu stosunku najmu, przy czym strony nie określiły jak długo miały trwać te czynności, co potwierdziła powódka w swoim zeznaniu (vide: nagranie zeznań powódki 1 godz. 3 min, 9 sek.).

Dlatego też pobyt tam pracowników zaangażowanych przez pozwaną do przeprowadzenia prac remontowych, po dniu 31 grudnia 2009 r. nie może być traktowany jako przejaw bezumownego korzystania z nieruchomości powódki przez byłego najemcę.

Na etapie postępowania apelacyjnego pełnomocnik powódki zgłosił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa (k. 705 a.s.) celem ustalenia, w jakim terminie możliwe było wykonanie wszystkich prac, do których zobowiązana była strona pozwana, w związku z zarzutem, że pozwana dopuściła się tu zwłoki (art. 477 k.c.).

Wniosek ten, jako oczywiście spóźniony został oddalony przez Sąd Apelacyjny (k. 739).

Po drugie: powódka nie wykazała zarówno faktu poniesienia szkody, jak też jej wysokości.

Nie została w ogóle udowodniona przez skarżącą okoliczność, że w okresie od stycznia do maja 2009 r. miała ona jakąś konkretną propozycję wynajmu innej sobie przedmiotowego budynku.

Poza tym sama wysokość żadanego za każdy miesiąc odszkodowania, odpowiadająca kwocie czynszu, jaki w trakcie trwania umowy najmu strona pozwana płaciła powódce zasadnie została zakwestionowana przez spółkę (...).

Odnosząc się natomiast do żądania zapłaty czynszu za miesiąc grudzień 2008 r. (27.500 zł) należy wskazać, że ta wierzytelność powódki uległa umorzeniu wskutek złożonego przez stronę pozwaną na rozprawie apelacyjnej w dniu 22 czerwca 2016 r. oświadczenia o potrąceniu w/w należności z przysługującą spółce wierzytelnością z tytułu wpłaconej powódce kaucji, w tej samej kwocie.

Z treści umowy najmu wynika, że uiszczona przez spółkę (...) kaucja w wysokości 27.500 zł powinna być zostać zwrócona najemnicy w całości, na wskazane przez niego konto, w terminie 7 dni kalendarzowych od daty wygaśnięcia umowy, po potrąceniu kosztów ewentualnych napraw, ewentualnie zaległego należnego czynszu i rachunków (§ 3 ust. 4 umowy).

W sytuacji, gdy powódka nie dokonała, w tym terminie, żadnego potrącenia pozwana mogła całą tę kwotę przedstawić do potrącenia z wierzytelnością powódki dotyczącą zapłaty czynszu (netto) za miesiąc grudzień 2009 r.

Zgodnie z art. 499 zd. 2 k.c. potrącenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe, czyli od stycznia 2009 r.

Mając to wszystko na względzie, Sąd Apelacyjny zmienił częściowo zaskarżony wyrok, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., a w pozostałym zakresie apelację powódki oraz w całości apelację pozwanego oddalił z mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 100 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c.