

Sygn. akt I ACa 90/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 marca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Elżbieta Uznańska (spr.)
Sędziowie:	SSA Anna Kowacz-Braun SSA Grzegorz Krężolek
Protokolant:	sekr.sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 26 marca 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

przeciwko Hotele i Restauracje (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w M.

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego - Sądu Gospodarczego w Krakowie

z dnia 23 września 2013 r. sygn. akt IX GC 356/12

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II i III nadając im treść:

„II. zasądza od strony pozwanej Hotele i Restauracje (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w M. na rzecz strony powodowej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwoty:

- 2 047,18 zł (dwa tysiące czterdzieści siedem złotych 18/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 8 listopada 2010r.;

- 54 120,10 zł (pięćdziesiąt cztery tysiące sto dwadzieścia złotych 10/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 5 lipca 2011r.;

- 23 592,61 zł (dwadzieścia trzy tysiące pięćset dziewięćdziesiąt dwa złote 61/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 15 listopada 2011r.,

a w pozostałej części powództwo oddala;

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 7 839 zł (siedem tysięcy osiemset trzydzieści dziewięć złotych) tytułem kosztów procesu.”

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 6 688 zł (sześć tysięcy sześćset osiemdziesiąt osiem złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 90/14

UZASADNIENIE

Powód – (...) sp. z o.o. w W. w pozwie domagała się zasądzenia od pozwanego - Hotele i Restauracje (...) sp. z o.o. w M. łącznie kwoty 92.745 zł, obejmującej kwotę 4.676,92 zł z tytułu czynszu za październik 2010 r. kwotę 2.041,18 zł z tytułu czynszu za listopad 2010 r., oraz pozostałą kwotę tytułem odszkodowania stanowiącego równowartość czynszu za okres od listopada 2010 r. do września 2011 r. nieuzyskanego przez powoda wskutek zawinonego przez pozwanego wcześniejszego rozwiązania umowy. W uzasadnieniu pozwu powód podał, iż strony w dniu 15 czerwca 2010 r. zawarły umowę najmu i umowę o świadczenie usług na okres pięciu lat. Ponieważ pozwany nie uzupełnił przewidzianej umową gwarancji powód zgodnie z treścią §2 pkt 2.4 umowy rozwiązał umowę ze skutkiem natychmiastowym.

Pozwany początkowo uznał powództwo do kwoty 6.718,10 zł, tj. z tytułu czynszu wnosząc o oddalenie powództwa w pozostałym zakresie. Zarzucił, że do rozwiązania umowy i opuszczenia przez pozwanego lokalu doszło za porozumieniem stron, a zatem brak podstaw do domagania się przez powoda odszkodowania. Ostatecznie pozwany cofnął swoje oświadczenie o uznaniu powództwa podnosząc, iż dochodzona przez powoda tytułem czynszu kwota dotyczy faktycznie należności za roboty remontowe.

Sąd Okręgowy w Krakowie wyrokiem z dnia 23 września 2013 r. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4.676,92 zł z ustawowymi odsetkami od 8 października 2010 r. a w pozostałej części oddalił powództwo zasądzając od powoda na rzecz pozwanego koszty procesu. Sąd ustalił, że w dniu 15 czerwca 2010 r. strony sporządziły dokumenty nazwane umową najmu i umową o świadczenie usług. Treść umowy odpowiadała istocie dzierżawy zorganizowanej części przedsiębiorstwa, bowiem jej przedmiotem było oddanie do używania i pobierania pożytków powierzchni komercyjnej wielkości 312 m kw. z częścią wspólną w budynku przy ul. (...), z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną, za zapłatą czynszu. Umowa została nawiązana na okres pięciu lat. Czynsz miał być płatny zaliczkowo na poczet najwcześniejszych trzech okresów gospodarczych, co strony nazwały w umowie zabezpieczeniem. Strony w §2 pkt 2.4 umowy uzgodniły, że w przypadku braku przedpłaty wydzierżawiający będzie uprawniony do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, a na wypadek zrealizowania tego uprawnienia wydzierżawiającemu miało przysługiwać odszkodowanie. Sąd Okręgowy wymienione uzgodnienie uznał za sprzeczne z ustawą i jako takie z mocy art. 58 §1 i §2 k.c. nie wywołujące skutku. Sąd wskazał, że za niewykonanie zobowiązania polegającego na zapłacie należą się wierzycielowi odsetki za okres opóźnienia, a roszczenie z tytułu odszkodowania powstaje dopiero wówczas, gdy odsetki nie pokryją w pełni uszczerbku w mieniu. Powyższe potwierdza norma z art. 483 §1 k.c. dopuszczająca umowne uzgodnienie odszkodowania wyłącznie za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania niepieniężnego. Ponadto dłużnik, zgodnie z art. 361 k.c., jest odpowiedzialny tylko za bezpośrednie spowodowanie szkody, a nie za zachowanie motywujące kontrahenta do złożenia oświadczenia woli, z którego to zdarzenia strona powodowa wywodzi swoje roszczenie. W ocenie Sądu z przeprowadzonych dowodów osobowych wynika bezspornie, że od października 2010 r. pozwany popadł w zwłokę w uiszczeniu zaliczki, co spowodowało złożenie przez wydzierżawiającego pismem z dnia 2 listopada 2010 r. oświadczenia o natychmiastowym rozwiązaniu umowy. Bezsporne również było, że pozwany nie korzystał z lokalu od listopada 2010 r.. Zatem powodowi należy się wyłącznie uznany przez pozwanego czynsz za miesiąc październik 2010 r.

Powyższy wyrok w części oddalającej powództwo i orzekającej o kosztach procesu zaskarżył apelacją powód. W apelacji zarzucił: 1) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 207 §7 k.p.c. poprzez niedokonanie przez Sąd Okręgowy zwrotu złożonej po terminie odpowiedzi na pozew, art. 233 §1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny dowodów skutkującej przyjęciem, że strony łączyła umowa dzierżawy zorganizowanej części przedsiębiorstwa, a nie że intencją stron od samego początku było zawarcie umowy najmu lokalu użytkowego, oraz uznanie, że zabezpieczenie które najemca

był obowiązany przedstawić zgodnie z postanowieniem §2 umowy najmu stanowiło de facto zaliczkę na czynsz, w sytuacji gdy bankowa gwarancja płatności, którą najemca był zobowiązany przedstawić wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy w przeciwieństwie do zaliczki stanowiła formę zabezpieczenia przyszłych świadczeń wynikających z umowy najmu i umowy o świadczenie usług; 2) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 353[1] k.c. w zw. z art. 58 §1 i §2 k.c. poprzez błędne zastosowanie polegające na przyjęciu, że postanowienie §2 ust. 2.4 umowy jako sprzeczne z ustawą oraz zasadami współżycia społecznego nie wywołało skutku prawnego, w sytuacji gdy postanowienie tej treści było dopuszczalne w świetle obowiązującej zasady swobody umów; art. 361 §1 i §2 k.c. w zw. z art. 673 §3 k.c. poprzez błędną wykładnię skutkującą przyjęciem, że powodowi nie przysługuje od pozwanego odszkodowanie w postaci utraconego zarobku (*lucrum cessans*) bowiem szkoda wyrządzona powodowi nie pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym, w sytuacji gdy rozwiązanie umowy z pozwaną było warunkiem koniecznym i inicjującym wystąpienie po stronie powodowej szkody w postaci niepobranego czynszu za okres od dnia 3 listopada 2010 r. do dnia 30 września 2011 r. tj. za okres, kiedy lokal pozostawał bez najemcy; art. 483 §1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że kara umowna nie może sankcjonować zachowania się najemcy polegającego na nieodnowieniu gwarancji bankowej na zabezpieczenie roszczeń wynajmującego z tytułu umowy najmu; art. 471 §1 k.c. w zw. z art. 659 §1 k.c. poprzez jego niezastosowanie skutkujące oddaleniem powództwa o zapłatę kwoty 2.041,18 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 8 listopada 2010 r. w sytuacji, gdy oświadczenie powoda o rozwiązaniu umowy w trybie natychmiastowym zostało odebrane przez pozwaną w dniu 2 listopada 2010 r., co wskazuje że strony były związane umową najmu w miesiącu listopadzie 2010 r. jeszcze przez okres dwóch dni, tj. 1 i 2 listopada 2010 r. Podnosząc powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę pkt II i pkt III zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, a także zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył co następuje:

Bezsporne w sprawie było, iż strony – powód jako wynajmujący i pozwany jako najemca- w dniu 15 czerwca 2010 r. zawarły umowę określoną jako umowa najmu. Jej przedmiotem było 210 m.kw. powierzchni usługowej przeznaczonej na salę konsumpcyjną i 102 m.kw. powierzchni dodatkowej przeznaczonej za zaplecze. W §2 zatytułowanym „zabezpieczenia” najemca zobowiązał się w terminie 30 dni od chwili podpisania umowy do przedstawienia wynajmującemu nieodwołalnej, płatnej na pierwsze żądanie wynajmującego, bezwarunkowej, przenaszalnej i podzielnej gwarancji bankowej zgodnie z załącznikiem 3, której kwota jest równa trzymiesięcznemu czynszowi najmu za pomieszczenia plus VAT oraz szacunkowych trzymiesięcznych opłat za usługi (zgodnie z zawartą również przez strony Umową o Świadczenie Usług) plus VAT. W ramach alternatywy, zamiast gwarancji najemca mógł wpłacić na rzecz wynajmującego kaucję w gotówce na jego rachunek bankowy, w kwocie odpowiadającej kwocie Gwarancji ((...)). W takim przypadku wszelkie postanowienia dotyczące gwarancji będą miały zastosowanie do Kaucji. Zgodnie z pkt 2.3.1 umowy wynajmujący mógł skorzystać z kwoty gwarancji m.in. w przypadku, gdy najemca nie uiści w terminie należnej kwoty czynszu lub jakichkolwiek innych należności wynikających z niniejszej umowy oraz umowy o świadczenie usług. Dalej w pkt 2.3. postanowiono, że w przypadku skorzystania z Gwarancji, najemca uzupełni ją do pełnej wysokości w przeciągu 14 dni od daty otrzymania przez najemcę pisemnego powiadomienia wysłanego przez wynajmującego. W pkt 2.4. strony zawarły postanowienie, że niezależnie od jakichkolwiek innych praw najemcy wynikających z niniejszej umowy, w sytuacji nieprzedstawienia przez najemcę Gwarancji w terminie, nieodnowienia lub jej wymiany w odpowiednim czasie zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy, a następnie nieokazania Gwarancji wynajmującemu po uprzednim udzieleniu najemcy dodatkowego 14-dniowego terminu, wynajmujący może rozwiązać umowę z winy najemcy ze skutkiem natychmiastowym. W takim przypadku wynajmujący uprawniony jest do dochodzenia od najemcy odszkodowania z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy. Niezależnie od powyższego, do czasu przedstawienia Gwarancji lub uzupełnienia kwoty gwarancji zgodnie z niniejszą umową, wynajmujący ma prawo do odmowy wydania najemcy pomieszczeń lub przerwania dostaw mediów do pomieszczeń. Umowa została zawarta na czas określony wynoszący 5 lat. Zgodnie z §5 umowy miesięczny czynsz miał być płatny

w złotych, w kwocie stanowiącej równowartość kwoty ustalonej według średniego kursu NBP ogłoszonego ostatniego dnia poprzedzającego dzień wystawienia faktury, przy czym w pierwszym roku najmu miał wynosić 6 euro miesięcznie za każdy metr kwadratowy, w drugim roku 7 euro, w następnych latach 10 euro, plus VAT, a do obliczenia czynszu strony przyjęły powierzchnię pomieszczeń wynoszącą 327,6 m. kw. (d: umowa k.19-30 akt).

Pismem z daty 12 października 2010 r., (i w tym samym dniu wysłanym) zatytułowanym „Wezwanie do uzupełnienia kwoty depozytu” powód w związku z nieuregulowaniem zaległych należności wynikających z umowy najmu poinformował pozwaną Spółkę, że w dniu 7 października 2010 r. pobrał z depozytu kwotę w wysokości 39.090,86 zł, będącą równowartością 9.716, 25 EUR, wynikającą z faktur (z podaniem numerów i kwot) z dnia 22.07.2010 r., 2.08.2010 r. i 1.09.2010 r. i w związku z powyższym, na podstawie §2.3 Umowy Najmu wezwał pozwanego do uzupełnienia kwoty depozytu w przeciągu 14 dni od daty otrzymania niniejszego wezwania (d: pismo, k. 87, 88 akt). Bezsporne było, iż pozwany depozytu nie uzupełnił. Powód w piśmie z daty 2 listopada 2010 r. w związku z nieuzupełnieniem zabezpieczenia w trybie art. 2.4 umowy najmu oświadczył, że rozwiązuje tę umowę ze skutkiem natychmiastowym i wezwał pozwanego do wydania pomieszczeń w terminie 2 dni od otrzymania niniejszego pisma (d: pismo k. 89, 90 akt). Jednocześnie powód w dniu 2 listopada 2010 r. wystawił pozwanemu fakturę VAT nr (...) na kwotę 16.465,76 zł obejmującą czynsz, koszty obsługi i mediów za miesiąc listopad 2010 r. Następnie faktura ta, wobec opuszczenia przez pozwanego przedmiotu najmu, została skorygowana fakturą korygującą VAT nr (...) z dnia 9 listopada 2010 r. o kwotę zmniejszenia brutto 14.424,58 zł, to jest do kwoty 2.041,18 zł (d: faktury k. 85, k.86, wezwanie do zapłaty k.92).

Kolejnego najemcę tego lokalu (powierzchni użytkowej) powód znalazł dopiero w czerwcu 2011 r. jednak z uwagi na potrzebę adaptacji pomieszczeń na świadczenie zupełnie innych usług (medycznych) umowę najmu zawarto dopiero od dnia 1 września 2011 r. zwalniając jednocześnie nowego najemcę z całego czynszu za okres pierwszych 4 miesięcy liczonych od dnia przekazania powierzchni, tj. od 22 czerwca 2011 r. (d: aneks do umowy najmu k.152-154 akt). Pismem z daty 13 czerwca 2011 r. powód wezwał pozwaną Spółkę do zapłaty zaległego czynszu najmu za październik i część listopada 2010 r. oraz utraconych korzyści z czynszu najmu za dalszą część listopada i grudzień 2010 r. oraz za styczeń, luty, marzec, kwiecień, maj i czerwiec 2011 r. Na pismo to pozwana Spółka odpowiedziała pismem z daty 5 lipca 2011 r. wskazując, że: „opuszczając przedmiot najmu w sposób dorozumiany wyraziła zgodę na rozwiązanie umowy, a zatem stosunek najmu został zakończony. Dochodzenie odszkodowania na podstawie nieistniejącego stosunku prawnego, rozwiązanego wolą obydwu stron, jest niemożliwe a gruncie obowiązującego stanu prawnego”. Kolejnym pismem z daty 31 października 2011 r. powód wezwał pozwanego o zapłatę odszkodowania w wysokości utraconego czynszu za miesiąc lipiec, sierpień i wrzesień 2011 r., a pozwana pismem z dnia 15 listopada 2011 r. podtrzymała swoje stanowisko (d: pisma k. 94, 95,96,97).

Pozwana Spółka faktycznie w czasie trwania umowy zwracała się do powoda z prośbą o prolongatę płatności czynszu, czy też uzupełnienia kaucji, jednak powód nie wyraził na to zgody (d: zeznania świadków A. K. k. 197 akt, B. C. k.197, R. K.- akta III Rcps 1339/12, A. G.- akta III Rcps 190/13, K. K. –akta II Cps 21/13).

W świetle powyższych faktów apelację powoda należy uznać za zasadną, choć nie wszystkie zarzuty w niej podniesione są trafne. Niezasadny jest bowiem zarzut naruszenia art. 207 k.p.c. – Sąd Okręgowy doręczając pozwanemu odpis pozwu nie zarządził wniesienia odpowiedzi na pozew w wyznaczonym terminie (k. 168,170 akt). Nie istotne także dla rozstrzygnięcia sprawy jest to, czy przedmiotowa umowa zawarta między stronami w dniu 15 czerwca 2010 r. odpowiada określonej w k.c. umowie najmu, czy też dzierżawy, a to przede wszystkim ze względu na przepis art. 694 k.c. nakazujący do dzierżawy stosować odpowiednio przepisy o najmie, aczkolwiek w ocenie Sądu Apelacyjnego umowę tę należy zakwalifikować jako umowę najmu.

Zasadny jest zarzut apelacji dotyczący oddalenia przez Sąd Okręgowy powództwa o zapłatę kwoty 2.041,18 zł tytułem czynszu i opłat wynikających z zawartej umowy najmu za część listopada 2010 r. Powód pismem z dnia 2 listopada rozwiązał umowę ze skutkiem natychmiastowym, pismo to dotarło zatem do wiadomości pozwanej nie wcześniej niż w tym samym dniu, tj. 2 listopada 2010 r. i pozwana w tym dniu, albo po kilku najbliższych dniach opuściła lokal. Fakt korzystania przez pozwaną Spółkę z przedmiotu najmu przez parę dni listopada wynika jednoznacznie z

zeznań przesłuchanych świadków, w tym przede wszystkim świadka zawnioskowanego przez stronę pozwaną – B. C.. Pozwana początkowo uznała powództwo w tym zakresie, nie kwestionując powyższego faktu, dopiero na rozprawie w dniu 21 stycznia 2013 r. „cofnęła” oświadczenie o uznaniu, twierdząc że dochodzona należność dotyczy jakiś robót budowlanych, a nie czynszu. Nie ulega jednak wątpliwości, że faktury dotyczące przedmiotowej kwoty – nr (...) z dnia 2/11/2010 r. i korygująca ją faktura nr (...) z dnia 9/11/2010 dotyczą należności czynszowych, a pozwana nie wykazała, by czynsz za te parę dni listopada 2010 r, kiedy strony łączyła jeszcze umowa najmu, został zapłacony. Powództwo zatem w tym zakresie jest zasadne w świetle podnoszonego w apelacji art. 471 w zw. z art. 659 k.c.

Uzasadniony także co do zasady jest zarzut naruszenia art. 353(1) k.c. i art. 58 §1 i §2 k.c. Treść umownego postanowienia zawartego w §2 przedmiotowej umowy nie była kwestionowana przez strony, nie był również kwestionowany zapis §2.4 umowy, jak też strony nigdy nie podnosiły żadnych wątpliwości co do rozumienia tego zapisu, jego wykładni. Sąd Apelacyjny nie podziela zajętego przez Sąd Okręgowy stanowiska, iż powyższe postanowienie zawarte w §2.4 umowy jest nieważne z mocy art. 58 §1 lub §2 k.c. Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku powołał obie wyżej wymienione podstawy, wskazał jednak ostatecznie, że wymienione uzgodnienie jest sprzeczne z ustawą, tj. z art. 481 k.c. i art. 483 k.c. W ocenie Sądu Apelacyjnego ten pogląd nie jest jednak trafny. Zgodnie z art. 353(1) k.c. strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie, ani zasadom współżycia społecznego. Postanowienie §2 umowy, w tym w szczególności pkt 2.4 mieści się we wskazanych wyżej granicach swobody umów. Swoboda umów stanowi swobodę kształtowania treści stosunku zobowiązaniowego przez umowę, obejmuje nie tylko umowy tworzące stosunek zobowiązaniowy, ale także umowy zmieniające ten stosunek, oraz rozwiązujące go. Możliwość ułożenia stosunku prawnego oznacza przede wszystkim możliwość ustanawiania obowiązków świadczeń spoczywających bądź na jednej tylko, bądź na obu stronach umowy, określania okoliczności, po których wystąpieniu świadczenie ma być spełnione. Określając obowiązki świadczeń strony mogą skonstruować zobowiązanie odpowiadające pod tym względem normatywnie określonymu typowi zobowiązania, jak i zobowiązanie nieodpowiadające żadnemu z ustawowych typów. Obok obowiązku spełnienia zasadniczego świadczenia kompetencja stron obejmuje także ustanawianie obowiązków świadczeń ubocznych i dodatkowych, ustanawianie innych obowiązków spoczywających na dłużniku, a związanych ze spełnieniem świadczenia oraz nakładanie na wierzyciela obowiązków związanych z należnym mu świadczeniem. Wprowadzenie przez strony do zawieranej przez nie umowy najmu postanowienia §2.4 przewidującego możliwość rozwiązania przez wynajmującego umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku nieuzupełnienia w terminie 14 dni od powiadomienia określonej umową gwarancji czy też kaucji i możliwość dochodzenia w takiej sytuacji przez najemcę odszkodowania z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy nie wykracza poza wskazane wyżej granice swobody umów, w szczególności nie sprzeciwia się ustawie. W ocenie Sądu Apelacyjnego brak podstaw do uznania, że takie umowne postanowienie jest sprzeczne z treścią art. 481 k.c. dotyczącym możliwości żądania odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczeń pieniężnych lub z art. 483 k.c. dotyczącym możliwości zastrzeżenia w umowie kary umownej.

Nie ulega wątpliwości, że od dnia 3 listopada strony nie łączyła już umowa najmu. Przeprowadzone w sprawie dowody, powołane już wyżej w uzasadnieniu, wskazują jednoznacznie, że do rozwiązania umowy doszło z przyczyn i w trybie określonym w §2.4 umowy. Umowa zawarta została na okres pięciu lat, a zatem trafnie apelujący wskazuje, iż z tytułu konieczności wcześniejszego rozwiązania umowy należy mu się odszkodowanie, gdyż zawierając umowę na czas określony miał podstawy do tego, by liczyć na uzyskiwanie przez ten czas korzyści w postaci czynszu najmu. Z winy pozwanego utracił te korzyści począwszy od 3 listopada 2010 r. Dopiero w czerwcu 2011 r. znalazł kolejnego najemcę, z którym, z uwagi na potrzebę prac adaptacyjnych pomieszczeń i ich dostosowania do zupełnie innego profilu działalności, umowę najmu podpisano dopiero od 1 września 2011 r. Odszkodowanie należy się zatem za utracone korzyści za okres od 3 listopada 2010 r. do 31 sierpnia 2011 r. Za okres września 2011 r. powodowi nie należy się już odszkodowanie od pozwanego, bowiem okoliczność, że mimo trwania kolejnej umowy najmu nowy najemca został zwolniony przez powoda z zapłaty czynszu, nie może obciążać pozwanego. Wysokość odszkodowania została wyliczona przez powoda według stawek czynszu (bez opłat za świadczenie usług i za media) jaki zgodnie z umową miał płacić pozwany, a więc określona w umowie ilość euro pomnożona przez ilość m.kw. najmowanej powierzchni, przeliczona na złote polskie według wskazanego w umowie kursu NBP, powiększonego o VAT. Powód złożył do

akt wydruki przedmiotowych kursów (k.155-165 akt). Sąd Apelacyjny uznał że przedstawiony przez powoda sposób wyliczenia wysokości szkody nie budzi wątpliwości i jest w pełni poparty przedłożonymi dowodami z dokumentów. Strona pozwana nie podniosła żadnych konkretnych zastrzeżeń co do takiego wyliczenia szkody, stwierdziła jedynie ogólnikowo, że powód powinien tę okoliczność wykazać za pomocą opinii biegłego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego dowód z opinii biegłego jest w okolicznościach niniejszej sprawy zbędny, skoro szkoda jest liczona według stawek czynszu jaki pozwany jako najemca miał uiszczać zgodnie z zawartą umową. Z powyższych względów Sąd Apelacyjny uznał żądanie odszkodowawcze powoda z tytułu utraconych korzyści za okres od 3 listopada 2010 r. do 31 sierpnia 2011 r. za zasadne (art. 471 k.c. i art. 361 §2 k.c.). Odsetki ustawowe zgodnie z art. 481 k.c. i art. 455 k.c. zostały zasądzone od dat wezwania o zapłatę wymagalnej części odszkodowania, to jest od kwoty 54 120,10 zł (utracone korzyści za okres od 3 listopada 2010 r. do końca maja 2011 r.) od pewnej daty doręczenia pozwanemu pisma powoda z 13.06.11 r. (data odpowiedzi przez pozwanego na to pismo) i od kwoty 23.592,61 zł (utracone korzyści za okres od czerwca do sierpnia 2011 r.) od 15 listopada 2011 r., kiedy to pozwany już z pewnością dysponował pismem powoda z dnia 31.10.11 r., gdyż udzielał na nie odpowiedzi.

Mając wszystko powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 §1 k.p.c. zmienił częściowo zaskarżony wyrok orzekając jak w pkt 1 sentencji wyroku, przy czym o kosztach procesu przed Sądem pierwszej instancji rozstrzygnął zgodnie z art. 100 k.p.c.(na zasądzoną kwotę 7.839 zł składa się kwota 4.222 zł tytułem opłaty sądowej od uwzględnionej części powództwa i wynagrodzenie adwokata w kwocie 3.617 zł), a na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację w pozostałej części (pkt 2 sentencji wyroku). Wobec częściowego, ale w zdecydowanej większości, uwzględnienia apelacji o kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. zasądzając od pozwanego na rzecz powoda łącznie kwotę 6.688 zł obejmującą opłatę sądową od apelacji w uwzględnionej części (3.988 zł) i wynagrodzenie adwokata (2.700 zł).