

Sygnatura akt II Ca 2699/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 stycznia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Zbigniew Zgud
-----------------	-------------------

po rozpoznaniu w dniu 21 stycznia 2016 r. w Krakowie  
na posiedzeniu niejawnym w postępowaniu uproszczonym  
sprawy z powództwa J. S.  
przeciwko B. A.  
o zapłatę  
na skutek apelacji pozwanej  
od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa - Krowodrzy w Krakowie  
z dnia 27 sierpnia 2015r., sygnatura akt I C 954/14/K  
oddala apelację.  
SSO Zbigniew Zgud

## UZASADNIENIE

### ***wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 21 stycznia 2016 roku***

Powód J. S. dochodził pozewem od pozwanej B. A. kwoty 1811,03 zł wraz z odsetkami ustawowymi tytułem zwrotu zaległej kaucji. Jako uzasadnienie swojego roszczenia wskazał, że zawarł z pozwaną umowę najmu lokalu, zgodnie z którą uiszczył wynajmującemu kaucję w kwocie 2000 zł, mającą podlegać zwrotowi w kwocie nominalnej w dniu zakończenia najmu. Podał, że zgodnie z umową kaucja mogła zostać pomniejszona o wysokość końcowego rozliczenia najmu, w tym: odtworzenia stanu lokalu z dnia wydania w najem, uregulowania zaległości płatniczych, naprawy, a także ewentualnych postępowań prawnych. Po wypowiedzeniu umowy najmu i po dokonaniu oględzin mieszkania pozwana zobowiązała się do rozliczenia kaucji w terminie dwutygodniowym, bowiem nie potrafiła ustalić dokładnej kwoty tychże napraw; po czym ustaliła koszty naprawy na kwotę 188,97 zł, którą powód uznał, domagając się zwrotu różnicy pomiędzy wpłaconą kaucją a ww. kwotą. Wskazał, że wskutek zwłoki pozwanej, wezwał ją do zapłaty ww. kwoty, ale pozwana do dnia wytoczenia powództwa nie dokonała jej zwrotu.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o obciążenie powoda kosztami postępowania. Podniosła, że wpłacona kaucja nie pokrywa szkód, jakie spowodował powód oraz osoby z nim zamieszkujące w lokalu. Na uzasadnienie załączyła sporządzone przez siebie zestawienie poniesionych wydatków,

które opiewało na kwotę 2178,51 zł, wskazując, że dokonała potrącenia ich z wpłaconą kaucją. W toku postępowania pełnomocnik pozwanej uznał powództwo co do kwoty 130 zł.

Wyrokiem z dnia 18 sierpnia 2015 r. Sąd Rejonowy zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1 151,92 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 25 lipca 2013 r. do dnia zapłaty (pkt I), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt II) oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 206 z tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt III).

Sąd I instancji uznał za bezsporny fakt wymiany uszkodzonych w lokalu: lustra, siedzisk do krzeseł oraz korka do pralki, które zostały przez pozwaną wycenione na kwotę 188,97 zł, co też zostało przez powoda uznane za uzasadnione. W konsekwencji J. S. domagał się zasądzenia różnicy pomiędzy kwotą kaucji w wysokości 2000 zł a ww. kwotą 188,97 zł.

Sąd Rejonowy ustalił, że dnia 13 sierpnia 2012 r. w K. pomiędzy pozwaną, reprezentowaną przez pełnomocnika M. Z. a powodem J. S. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkaniowego przy Alei (...), (...)-(...) K.. Umowa została zawarta na czas oznaczony jednego roku od 15 września 2012 r. do 14 września 2013 r., z możliwością przedłużenia (paragraf 4 umowy), a także wcześniejszego, trzymiesięcznego wypowiedzenia (paragraf 9 pkt 1 umowy). W paragrafie 7 pkt 2 umowy strony uregulowały kwestię kaucji, której wysokość wynosiła 2000 zł i została uiszczona wynajmującemu przez najemcę w dniu podpisania umowy. Kaucja miała zostać zwrócona najemcy w kwocie nominalnej w dniu zakończenia najmu. Kaucja mogła zostać pomniejszona o wysokość końcowego rozliczenia najmu, w tym: odtworzenia stanu lokalu z dnia wydania w najem, uregulowania zaległości płatniczych, naprawy, a także kosztów ewentualnych postępowań prawnych. Na chwilę przekazania lokalu w dniu 13 sierpnia 2012 r. mieszkanie zostało określone, jako będące w stanie dobrym, po gruntownym remoncie. Dnia 10 lipca 2013 r. nastąpiło zdanie mieszkania pozwanej oraz spisanie liczników. Do rozliczenia z kaucją wpłaconą wynajmującemu zgodnie z protokołem zdawczo odbiorczym strony zakwalifikowały rozbite lustro, 2 krzesła (...) koloru czarnego oraz korek do pralki. Zarazem pozwana zobowiązała się do rozliczenia kaucji w terminie dwutygodniowym. W protokole zdawczo – odbiorczym nie odnotowano innych uszkodzeń.

Dalej Sąd ustalił, że pozwana, po opróżnieniu mieszkania przez powoda, przystąpiła do gruntownego sprzątnia lokalu, ustalając, że zniszczeniu uległy oba materace. Zniszczona została też kapa na łóżko, której nie udało się wyczyścić, wskutek uszkodzenia jej warstwy izolacyjnej. Ramy do krzeseł zostały wygięte. Przepalonych było kilka żarówek halogenowych. Uzasadnione wydatki, jakie pozwana poniosła przy sprzątnięciu mieszkania, a które wiążą się z przywróceniem lokalu do stanu sprzed wydania go powodowi i obciążają J. S., to: wymiana materaca – 185 zł, zakup kapy na łóżko – 89,99 zł, zakup ram (2) do krzeseł – 50 zł, opłata za wodę – 54,18 zł, wymiana żarówek – 59,94 zł, czyszczenie materaca – 70 zł, sprzątnięcie mieszkania – 150 zł. Łącznie wydatki te wyniosły 604,93 zł. Pozwana ww. zakupów oraz napraw dokonała w okresie od 11 do 15 lipca 2013 r. Należności za zużycie wody i odprowadzanie ścieków w okresie od 13 sierpnia 2012 r. do 10 lipca 2013 r. w lokalu przy Alei (...) wynosiły 1147,90 zł. Wszelkie należności z tego tytułu było regulowane przez pozwaną w terminie do 2-go dnia miesiąca. Należności za wodę w kwocie niepokrytej przez powoda wynoszą 54,18 zł. Stan licznika energii elektrycznej w lokalu przy Alei (...) w K. w dniu 13 sierpnia 2012 r. wynosił (...), zaś w dniu 13 lipca 2013 r. (...). Wpłaty były dokonywane terminowo w dniach: 17 września 2012 r., 11 października 2012 r., 15 listopada 2012 r., 11 grudnia 2012 r., 10 stycznia 2013 r., 12 marca 2013 r., 12 kwietnia 2013 r., 10 maja 2013 r., 11 czerwca 2013 r. Kolejnej płatności dokonano dopiero w dniu 18 października 2013 r., a to wobec stwierdzonej nadpłaty. Pozwany i jego współlokatorzy nie korzystali z odkurzacza znajdującego się na wyposażeniu lokalu pozwanej, gdyż do mieszkania wprowadzili się z własnym odkurzaczem, którego używali przez cały czas trwania stosunku najmu. Pożyczyli jedynie ssawkę z odkurzacza pozwanej, która zwrócili zaraz po zdaniu lokalu.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów z faktur, rachunków, potwierdzeń przelewów, pism, których prawdziwości nie kwestionowała żadna ze stron. Ponadto Sąd oparł się na dowodach z zeznań świadków oraz z przesłuchania stron, które w wielu kwestiach były dość zgodne, a to w kwestii nierozliczonych po rozwiązaniu umowy należności, a także w kwestii uszkodzeń materaców i innych urządzeń znajdujących się w lokalu, wobec czego Sąd uznał je za wiarygodne.

W motywach prawnych uzasadnienia Sąd Rejonowy, uwzględniając powództwo w zasadniczej części, jako podstawę prawną rozstrzygnięcia wskazał art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego oraz art. 498 k.c. i art. 499 k.c. Wskazał, iż powodowi przysługiwało roszczenie wobec pozwanej z tytułu zwrotu kaucji w kwocie 1811,03 zł. Wysokość uiszczonej kaucji, co prawda, wynosiła 2000 zł, jednak powód uznał kwotę 188,97 zł będącą równowartością poniesionych przez pozwaną kosztów wymiany lustra, dwóch siedzisk krzeseł oraz korka do pralki i domagał się różnicy pomiędzy wpłaconą kaucją a tą kwotą. W toku postępowania dowodowego pozwana, po opróżnieniu lokalu przez powoda, zmuszona była dokonać szeregu prac porządkowych oraz wymiany części wyposażenia lokalu. Sąd uznał za uzasadnione wydatki poniesione przez pozwaną, na które składały się: wymiana materaca (185 zł), czyszczenie materaca (70 zł), zakup kapy na łóżko (89,99 zł), zakup ram do krzesła (50 zł), zakup żarówek (59,94 zł), koszty sprzątnięcia (150 zł) i niuregulowane należności za wodę zużytą w lokalu w okresie, gdy najemca mieszkania był powód (54,18 zł). Z zeznań zarówno stron, jak i świadków, wynikało, że jeden z materaców został rozerwany, co ewidentnie kwalifikowało go do wymiany, a nie do naprawy, drugi zaś został zalany, co skutkowało koniecznością jego czyszczenia. Natomiast kapa na łóżko została zabrudzona, co przyznał też powód, który nawet zobowiązał się ją wyprać; jednak okazało się to niemożliwe, wskutek uszkodzenia jej warstwy izolacyjnej. Zdaniem Sądu, naturalnym jest gruntowne sprzątnięcie lokalu po opróżnieniu go przez najemców, a przed kolejnym oddaniem lokalu w najem przy czym sprzątnięcia takiego winna dokonać osobą zwracająca lokal. Prowadzone w sprawie postępowanie dowodowe wykazało, że lokal będący przedmiotem najmu wymagał gruntownego sprzątnięcia, którego koszty powinien ponieść powód, bo to on zaniechał należytego wysprzątnięcia mieszkania we własnym zakresie. Zatem koszty sprzątnięcia w kwocie 150 zł (15 zł/h) również zostały rozliczone (odjęte) z wpłaconą kaucją. Wymiana żarówek zaś należy do drobnych nakładów, które z natury stosunku najmu obciążają najemcę (art. 681 k.c., art. 6 a ust. 3 pkt 3 lit. a ustawy o ochronie praw lokatorów, bowiem żarówki stanowią osprzęt instalacji elektrycznej), w związku z tym wydatek ten również został uznany za nadający się do potrącenia, tym bardziej, że fakt jego poniesienia został wykazany stosownymi rachunkami. Uzasadnionym wydatkiem była również wymiana ram krzeseł, bowiem jeżeli jest mowa o wymianie krzeseł, to nie można jej ograniczyć do samych siedzisk, tym bardziej, że jak wykazało przeprowadzone postępowanie, nogi krzeseł były powyginane. Opłata za wodę wynikała zaś z odczytu licznika, wobec czego to powód był obowiązany do zapłaty ww. kwoty. W konsekwencji Sąd stwierdził, że pozwanej przysługiwało w stosunku do powoda roszczenie o zapłatę kwoty 659,11 zł. Wobec skutecznie podniesionego przez nią zarzutu potrącenia – co prawda w toku postępowania ustalono ostatecznie inną wartość przysługujących jej roszczeń – w nawiązaniu do treści, a także wobec treści zawartej pomiędzy stronami umowy, pozwana mogła dokonać potrącenia kwoty 659,11 zł z otrzymanej od powoda kaucji, ponad kwotę uznana przez powoda (188,97 zł). W związku z powyższym Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo co do kwoty 1151,92 zł, bowiem taka kwota powinna zostać zwrócona powodowi tytułem kaucji, po potrąceniu przez pozwaną możliwej kwoty w wysokości 659,11 zł z dochodzonej przez powoda kwoty 1811,03 zł. Odsetki ustawowe od w/w kwoty zasądzone zostały zgodnie z żądaniem pozwu – od dnia 25 lipca 2013 r. – bowiem zgodnie z dokonanymi przez strony ustaleniami kaucja miała podlegać zwrotowi w terminie 14 dni od zwrotu lokalu, co miało miejsce dnia 10 lipca 2013 r. W pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone.

W przedmiocie kosztów procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c.

Pozwana zaskarżyła apelacją powyższy wyrok w zakresie punktu I i III, zarzucając mu: - błędne przyjęcie, iż pozwana nie miała podstaw do domagania się zapłaty za odkurzacz i koszty jego transportu; - pominięcie treści zeznań świadka K. M. i K. B.; - pominięcie treści pisma Zakładu (...); - sprzecznie z doświadczeniem życiowym przyjęcie, iż zakup środków czystości jest uwzględniany w usłudze sprzątnięcia i przyjęcie, iż wobec nieprzedłożenia przez pozwaną rachunków za nabycie środków czystości nie należy jej się zwrot tych kosztów; - błędne przyjęcie, iż pozwanej nie należy się zwrot za poniesione przez nią koszty transportu rzeczy z (...); - błędne przyjęcie, iż pozwana nie może się domagać zwrotu kosztów nabycia nowej szafy, albowiem powinna domagać się jedynie kosztów naprawy szafy; - faktyczne pominięcie dowodu ze zdjęć przedłożonych przez pozwaną; - nieuzasadnione przyjęcie, iż pozwana nie może domagać się zwrotu kosztów związanych z montażem poszczególnych elementów wyposażenia, albowiem nie wykazano konkretnie jakie elementy miały być zamontowane; - błędne przyjęcie, iż pozwana nie może domagać się zwrotu kosztów z tytułu wymiany płytek, gdyż nie zostało wykazane kiedy uległy one zniszczeniu ani też nie wykazano

zasadności kwoty żądanej za ich wymianę; - nieuwzględnienie w kosztach postępowania kwoty wydatkowanej przez pozwaną na przesłanie do Sądu listu poleconego zawierającego odpowiedź na pozew. Apelująca wniosła jednocześnie o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z załączonych do apelacji dwóch faktur za energię elektryczną i załącznika do zlecenia nr (...) podnosząc, że potrzeba ich powołania wynikła później. W oparciu o tak postawione zarzuty pozwana wniosła o oddalenie powództwa, również w zakresie zasądzonej kwoty, i stosowną zmianę orzeczenia w zakresie kosztów postępowania, przy zasądzeniu na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

Powód w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja podlega oddaleniu w całości jakkolwiek z innych przyczyn niż e będące podstawą wydania zaskarżonego wyroku.

Stan faktyczny sprawy w zakresie treści zawartej umowy najmu, przedmiotu najmu, dat rozwiązania umowy i treści złożonych oświadczeń stron, a w szczególności treść protokołu z 10 lipca 2013 roku nie były kwestionowane w apelacji. Sąd Okręgowy ustalenia te przyjmuje za własne i czyni podstawą rozstrzygnięcia. Podstawową kwestią dla rozstrzygnięcia o żądaniu pozwu jest zasadność zarzutów pozwanej, które sprowadzają się do twierdzenia o dopuszczalności zaspokojenia z kaucji jej roszczeń przeciwko powodowi. Niesporne bowiem pozostawało to, że powód uiszczył pozwanej kaucję w kwocie 2000 zł. W tej sytuacji kluczowa jest ocena charakteru protokołu zdawczo odbiorczego z dnia 10 lipca 2013 roku sporządzonego przez strony postępowania. W protokole tym (k. 10) strony zgodnie oświadczyły, że do rozliczenia z kaucji wynajmu pozostają pozycje: lustro (rozbite przez najemcę), 2 krzesła (...) czarne i korek do pralki. Jednocześnie pozwana zobowiązała się do rozliczenia kaucji w terminie 2 tygodni. Istotne jest, że dokument ten nie zawiera jedynie opisu stanu technicznego lokalu, ale zawiera wyraźne oświadczenia stron jakiego rodzaju koszty podlegać będą rozliczeniu przy zwrocie kaucji. Ze względu na chwilę sporządzania tego dokumentu (zakończenie umowy najmu) należy przyjąć, że strony zawarły umowę co do sposobu rozliczenia kaucji. Ustalono bowiem zostało jakie koszty zostaną potrącone z kwoty kaucji i w jakim terminie to nastąpi. Przedmiotowy protokół zawiera w tym przedmiocie zgodne oświadczenia woli stron (art. 60 k.c. w zw. z art 65 § 1 k.c.). Strony mogą przy tym dowolnie ułożyć wiążący je stosunek prawny (art. 353<sup>1</sup> k.c.). Zgodnie z art. 65 § 1 i 2 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje a w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Cel protokołu zdawczo odbiorczego jest oczywisty. W przypadku zakończenia najmu lokalu mieszkalnego jest nim sporządzenie opisu stanu technicznego lokalu właśnie w celu identyfikacji ewentualnych szkód lub stwierdzenie innych okoliczności istotnych dla rozliczeń stron. W praktyce protokoły mają często skrócony charakter i obejmują jedynie te kwestie, które są przedmiotem rozliczenia lub rozbieżności pomiędzy stronami. Taka sytuacja ma miejsce w niniejszej sprawie. Protokół zawiera konkretne pozycje, których wartość będzie rozliczana w ramach zwrotu kaucji. Nie obejmuje w tej kwestii żadnych dalszych postanowień, co każe uznać, że strony ograniczyły rozliczenia tylko do tych pozycji. Skoro zatem strony sporządziły protokół zdawczo odbiorczy, w którym jednoznacznie określiły jakie szkody będą podlegały potrąceniu z kaucji, to rozliczanie innych kwot należy uznać za niezgodne z tą umową. W konsekwencji pozwana nie jest uprawniona do zatrzymania z kaucji jakichkolwiek innych kwot. Strony zawarły bowiem umowę co do sposobu rozliczenia się z pobranej przez pozwaną kaucji. Umowa ta nie sprzeciwia się ustawie ani zasadom współżycia społecznego (art. 58 k.c.). Jest zwykłą umową zawieraną w takich okolicznościach. Twierdzenia pozwanej co do tego, że niektóre szkody zostały ujawnione później nie zmieniają tej oceny. Ani charakter wskazywanych szkód ani ich przedmiot nie pozwalają uznać, że są to jakiegokolwiek szkody ukryte jak przyjmuje to pozwana. Stan odkurzacza, płytek kuchennych, materacy łóżkowych czy stan czystości lokalu są łatwe do ustalenia, a ich sprawdzenie w przypadku najmu umeblowanego lokalu stanowi standardowe czynności zwykłej staranności. Nie są to bowiem uszkodzenia, których stwierdzenie byłoby utrudnione. Jeżeli pozwana nie dochowała takich aktów staranności i złożyła oświadczenie jak w protokole zdawczo odbiorczym, to nie może obecnie zasłaniać się niezajomością rzeczywistego stanu rzeczy. Rozliczenie innych roszczeń pozwanej wymagałoby z jej

strony skutecznego uchylenia się od skutków złożonego przez nią oświadczenia woli z dnia 10 lipca 2013 roku. W sprawie nie wskazano jednak aby do takiego uchylenia się w ogóle doszło. Gdyby nawet pozwana złożyła oświadczenie o uchyleniu się od skutków złożonego przez siebie oświadczenia woli, to dla jego skuteczności konieczne byłoby wykazanie, że zachodzą do tego podstawy. Tymczasem pozwana nie wykazała aby zaistniały jakiegokolwiek przesłanki wad oświadczenia woli z art. 82 do 87 k.c. Brak przy tym podstaw do przyjęcia zaistnienia błędu prawnie doniesłego w rozumieniu art. 84 i 86 k.c. Przeczy temu zeznanie świadka M. Z., która wprost zeznała, że zdawanie lokalu trwało długo, a oględziny były bardzo skrupulatne (1:32:00 protokołu z 19.2.2015 roku). Przeciwnie zeznania samej pozwanej nie wskazują na jakikolwiek błąd po stronie pozwanej wywołany przez powoda. Skoro pozwana twierdzi, że podczas oględzin przy sporządzaniu protokołu z 10 lipca 2013 roku nie otworzyła nawet lodówki (w innym przypadku stwierdziłaby jej stan), nie dostrzegła uszkodzenia płytek czy klamki oraz szafy, a zatem uszkodzeń, które winy być widoczne nawet przy pobieżnym oglądzie lokalu, to trudno uznać, że pominięcie wskazywanych obecnie przez pozwaną uszkodzeń było wynikiem czegokolwiek innego jak tylko świadomego nie objęcia tych uszkodzeń protokołem lub niedbalstwa pozwanej. W obydwu przypadkach nie rodzi to jednak uprawnień do odstąpienia od złożonego oświadczenia woli. Trudno bowiem mówić w takim przypadku o błędzie wywołanym przez powoda. Jest to o tyle istotne, że równocześnie w protokole strony wymieniły tak niewielką i w istocie mało znaczącą część jak korek do pralki. Nie można zatem także przyjąć, iżby powód wiedział o jakimkolwiek błędzie powódki lub z łatwością mógł go zauważyć. Skoro strony spisują protokół obejmujący konkretne uszkodzenia lokalu i wykonują w związku z tym oględziny tegoż lokalu ujmując w protokole także korek do pralki, to w sytuacji obecnego sporu co do zakresu stwierdzonych czy możliwych do stwierdzenia uszkodzeń trudno uznać, aby poszczególne bardzo łatwo zauważalne uszkodzenia zostały zatajone przez powoda i aby ich pominięcie wynikało z czegokolwiek innego niż świadomego nie objęcia tych uszkodzeń protokołem lub odstąpienia od szczegółowego sprawdzenia stanu lokalu. W tym ostatnim przypadku pozwana winna jednak była liczyć się z konsekwencjami swego zaniedbania skoro przystąpiła do sporządzenia protokołu i złożyła pod nim swój podpis. Nie można z tego wnioskować o wiedzy powoda o błędzie pozwanej. Aby przyjąć po stronie powoda wiedzę o błędzie należałoby wykazać, że powód miał podstawy przyjmować, że pozwana nie zauważyła uszkodzeń pomimo dokonania oględzin lub odstąpienie od szczegółowych oględzin podyktowane jest innymi warunkami niż tylko świadomy wybór pozwanej. W konsekwencji trzeba uznać, że brak podstaw do obciążenia powoda jakimikolwiek innymi kosztami poza tymi, które wynikają z przedmiotowego protokołu. Tym samym brak podstaw do zmiany zaskarżonego wyroku. Sąd Okręgowy stoi bowiem na stanowisku, że powództwo w zakresie objętym apelacją jest uzasadnione wobec zaprezentowanego wyżej stanowiska prawnego. W istocie zatem powództwo winno być uwzględnione nawet w większym rozmiarze niż uczynił to Sąd Rejonowy. Ze względu jednak na kierunek zaskarżenia nie ma obecnie podstaw do jakiegokolwiek zmiany wyroku (art. 384 k.p.c.). Z tych też względów pozostają bez znaczenia zarzuty pozwanej co do oceny dowodów w zakresie wykazania lub niewykazania kosztów napraw czy sprzątnięcia wykraczających poza zakres protokołu z 10 lipca 2013 roku. Okoliczności te nie mają bowiem znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 k.p.c.). Sąd Rejonowy uprawniony był do ograniczenia postępowania dowodowego wyłącznie do kwestii związania stron oświadczeniami zawartymi w protokole z 10 lipca 2013 roku. Postępowanie dowodowe wykraczające poza te okoliczności nie ma dla rozstrzygnięcia znaczenia, co oznacza że zarzuty apelacyjne w tym względzie nie mogą wpłynąć na treść wyroku. Zaskarżony wyrok nie może zatem ulec zmianie pomimo oparcia rozstrzygnięcia na innej podstawie prawnej niż dokonał tego Sąd Rejonowy. Sąd Okręgowy poza wskazanymi wyżej rozważaniami prawnymi podziela pogląd prawnego Sądu Rejonowego dotyczący samego uprawnienia powoda do domagania się zwrotu kwoty kaucji. Podstaw tego uprawnienia nie upatruje jednak w przepisach regulujących stosunek najmu ale przede wszystkim we wskazanych wyżej przepisach dotyczących swobody umów.

Marginalnie jedynie należy wskazać na bezzasadność zarzutów co do pominięcia w materiale dowodowym pisma Zakładu (...) (k. 116). Sąd Rejonowy dowód taki bowiem dopuścił i na jego podstawie właśnie uznał istnienie nadpłaty za energię elektryczną. Dokumentu tego pozwana nie kwestionowała na etapie postępowania przed Sądem I instancji. Obecnie zgłoszone dowody są spóźnione (art. 381 k.p.c.) a pozwana nie wykazała z czego miałyby wynikać późniejsza potrzeba ich przedłożenia skoro pismo (...) Sp. z o.o. zalega w aktach od 26 marca 2015 roku. Złożone wraz z apelacją dokumenty nie nadają się także do wykazania okoliczności mających dla sprawy znaczenie. Ewentualne nadpłaty za wcześniejszy okres nie zmieniają oceny dokumentów z kart 116-119, z których wynika, że wpłaty za energię elektryczną

dokonywane były do czerwca 2013 włącznie a w październiku 2013 roku wystąpiła nadpłata. Trudno zatem uznać, aby pozwana wykazała zaległości w płatnościach za energię elektryczną. Trzeba przy tym zaznaczyć, że opłaty za tzw. media mogłyby być przedmiotem potrącenia w niniejszej sprawie albowiem nie były one ujęte w protokole z 10 lipca 2013 roku. Jest też oczywiste, że opłaty takie ustalane są z pewnym opóźnieniem wynikającym z tego, że do ich ustalenia konieczne jest działanie osób trzecich – dostawców mediów.

Wobec przyjęcia powyższego stanowiska, w przypadku braku zakazu orzekania na niekorzyść wnoszącego apelację powództwo podlegałoby uwzględnieniu w mniejszym stopniu niż uczynił to Sąd Rejonowy. Konsekwencją tego byłby inny procentowy udział stron w ponoszeniu kosztów procesu. Udział pozwanej byłby znacząco większy (w istocie ponosiłaby te koszty w całości). Stąd też bezzasadne są zarzuty dotyczące nieuwzględnienia w rozliczonych kosztach opłaty za list polecony.

Mając powyższe na uwadze apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na zasadzie art. 385 k.p.c.