

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 24 kwietnia 2013 roku Sąd Rejonowy w Zgierzu w sprawie o sygn. akt I C 261/10 z powództwa M. G. (1) przeciwko K. Z. o zapłatę:

1. oddalił powództwo;
2. zasądził od powódki na rzecz powoda kwotę 2.417,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Zgierzu kwotę 1.882,72 złotych tytułem zwrotu kosztów sądowych poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa – Sąd Rejonowy w Zgierzu.

Powyższe rozstrzygnięcie oparto na ustaleniu, że M. G. (2) umówiła się z S. L., iż ona zainwestuje w lokal gastronomiczny, a działalność gospodarcza będzie prowadzona przez niego i na jego nazwisko z podziałem zysków pomiędzy nimi. Powódka znalazła lokal do wynajęcia w Z. przy ulicy (...). Wysłała tam S. L., żeby wstępnie porozmawiał z właścicielem. Następnie w spotkaniu uczestniczyli M. G. (2), S. L. oraz K. Z. z żoną. 2 marca 2009 roku K. Z. działający jako wynajmujący zawarł z S. L. jako najemcą na piśmie umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni 68 m<sup>2</sup> usytuowanego na parterze budynku położonego w Z. przy ulicy (...) z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej w postaci usług gastronomicznych, na okres 10 lat. Stosownie do § 3 ust. 1 i § 5 najemca miał obowiązek uiszczać na rzecz wynajmującego czynsz w kwocie 800 złotych + 22 % VAT oraz dodatkowe opłaty w postaci opłat za zużyta wodę według wskazań wodomierzy. Czynsz miał być płatny z góry do 1-go dnia każdego miesiąca, z rachunkiem wystawionym także do 1-go dnia każdego miesiąca. Dodatkowe opłaty miały być płatne na podstawie rachunków wystawianych przez wynajmującego w terminie 7 dni od daty doręczenia ich najemcy. W § 1 ust. 3 wynajmujący wyraził zgodę na przeprowadzenie adaptacji przedmiotu najmu przez najemcę, jego własnym staraniem i kosztem, dostosowując je do własnych potrzeb. Jak wynika z § 3 ust. 4 najemca zobowiązany został do utrzymania czystości w bezpośrednim otoczeniu przedmiotu najmu. Najemca miał prawo na podnajem części przedmiotu najmu osobom trzecim

po uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego (§ 3 ust. 3). W § 10 strony ustaliły, iż każda z nich może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia. Strony uzgodniły również okoliczności uprawniające do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, w tym wynajmujący może to zrobić, gdy najemca zalega z zapłatą czynszu lub opłat co najmniej za dwa pełne okresy płatności. Z chwilą ustania najmu najemca zobowiązany był opróżnić przedmiot najmu i wydać wynajmującemu w stanie nie gorszym niż w chwili objęcia go w posiadanie (§ 12). Umowa powyższa została sporządzona według wzoru sporządzonego i przedłożonego pozwanemu przez powódkę. Nadto K. Z. i S. L. na osobnej kartce pokwitowali uiszczenie przez najemcę kaucji w kwocie 2.000 złotych. Faktycznie sumę tę wpłaciła M. G. (2). Na polecenie pozwanego powódka za pośrednictwem S. L. zwróciła poprzedniemu najemcy P. K. 1.500 złotych za panele podłogowe w obu salach. 11 marca 2009 roku K. Z. wyraził pisemnie zgodę na podnajęcie przez S. L. części wynajętego lokalu M. G. (2). 24 marca 2009 roku K. Z. i M. G. (2) zawarli na piśmie umowę, zgodnie z którą powódka przekazała pozwanemu kaucję w wysokości 2.000 złotych. Strony uzgodniły, iż w razie rezygnacji z lokalu z kaucji zostanie potrącony uszczerbek lokalu, a gdy lokal zostanie zwrócony w stanie takim jak w dacie objęcia w najem, kaucja podlega zwrotowi w całości. Strony dodały, iż czynsz nie ulegnie zmianie przez 5 lat. Umowa ta dotyczyła tej samej sumy pieniężnej, którą wcześniej przypisano S. L.. Lokal przed objęciem go przez S. L. znajdował się w stanie umożliwiającym prowadzenie działalności handlowej, do jakiej był przeznaczony. Nie nadawał się do prowadzenia działalności gastronomicznej, która miał prowadzić najemca. Po zawarciu umowy najmu z S. L. i przyjęciu kaucji od M. G. (2) S. L. zapytał K. Z. czy może wykonać prace dostosowujące lokal do wymogów sanepidu związanych z prowadzeniem działalności gastronomicznej, w tym założenie za barem zlewu i umywalki z ciepłą wodą, przeciągnięcie hydrauliki i kanalizacji do dużej sali, wydzielenie za barem części czystej i brudnej, wydzielenie magazynu, przeniesienie wejścia do toalety, malowanie, wykonanie dodatkowych gniazdek elektrycznych. Pozwany wyraził zgodę na powyższe. Nie umawiali się, że pozwany ma zwrócić koszty tych prac.

W rozmowie tej uczestniczyła M. G. (2). K. Z. na bieżąco był informowany o wykonywanych pracach. Widział co jest robione, ponieważ prowadził działalność gospodarczą w tym samym podwórku. Nie oponował przeciwko prowadzonym pracom, nie mówił, żeby czegoś nie robić lub żeby coś zrobić inaczej. S. L. wykonał wszystkie prace, na które wyraził zgodę K. Z. i tylko te objęte zgodą. S. L. oddzielił, z czyjąś pomocą, z jednej z sal część na magazyn, gdzie musiały być chłodnie, a w związku z tym zmienił usytuowanie wejścia do toalety, wyremontował toaletę z położeniem glazury i terakoty, wymianą miski klozetowej i umywalki, wymianą hydrauliki, założeniem termy przepływowej, przebił się z instalacją hydrauliczną i kanalizacyjną z toalety do dużego pomieszczenia, żeby doprowadzić wodę i kanalizację za bar, zamontował termy przepływowe za barem, założył ogrzewanie – piec na drewno, dokonał zmian w instalacji elektrycznej, założył nowe drzwi do toalety i magazynu, położył płytki za barem, pomalował ściany i futryny, uzupełnił listwy przypodłogowe. Drzwi szklane oddzielające obie sale założył opłacony przez M. G. (2), a polecony przez K. Z. fachowiec – L. B.. Do oczyszczenia terenu przed lokalem pozwany również kogoś wskazał. Drzwi wejściowe do lokalu pomalowała własnoręcznie powódka. Nadto S. L. zmontował blat do baru i wstawił szafki. Prace remontowe i porządkowe w całości sfinansowała M. G. (2). Faktury i rachunki za zakup materiałów budowlanych i wykończeniowych oraz sprzętów wystawiane były na M. G. (2). Jako nabywcę wskazywano „Kawiarnia M. G. (2) ul. (...) (...)-(...) Z. NIP (...)”. Faktury opiewają za zakupy z okresu od 21 marca do 12 maja 2009 roku. S. L. nie miał prawa jazdy, więc zakupy robiła powódka według sporządzonej przez niego listy i zgłaszanego przez niego zapotrzebowania. Przedmioty zdemontowane z lokalu podczas remontu, a należące do pozwanego powódka składowała na placu przed lokalem, które zostały następnie usunięte podczas sprzątania placu. Czynsz najmu za marzec i kwiecień pokryła M. G. (2). W pierwszych dniach maja 2009 roku S. L. udostępnił przedmiotowy lokal swoim znajomym i zażywali tam narkotyki. M. G. (2) w obawie przed konsekwencjami prawnymi zerwała porozumienie z S. L. co do prowadzenia przez niego działalności w wyremontowanym na jej koszt lokalu z podziałem zysku. Następnie skontaktowała się z K. Z. i zaproponowała, aby ona została jedynym najemcą. K. Z. sporządził wówczas pismo antydatowane na 1 kwietnia 2009 roku, w którym wypowiedział S. L. najem ze skutkiem na 30 kwietnia 2009 roku. S. L. potwierdził to własnym podpisem. 2 maja 2009 roku K. Z. działający jako wynajmujący zawarł z M. G. (2) (NIP (...)) jako najemcą na piśmie umowę najmu całego powyższego lokalu użytkowego, na okres 10 lat. Stosownie do § 3 ust. 1 i § 5 najemca miał obowiązek uiszczać na rzecz wynajmującego czynsz w kwocie 800 złotych + 22 % VAT oraz dodatkowe opłaty w postaci opłat za zużyta wodę według wskazań wodomierzy. Czynsz miał być płatny z góry do 1-go dnia każdego miesiąca, z rachunkiem wystawionym także do 1-go dnia każdego miesiąca. Dodatkowe opłaty miały być płatne na podstawie rachunków wystawianych przez wynajmującego w terminie 7 dni od daty doręczenia ich najemcy. W § 1 ust. 3 wynajmujący wyraził zgodę na przeprowadzenie adaptacji przedmiotu najmu przez najemcę, jego własnym staraniem i kosztem, dostosowując je do własnych potrzeb. Najemca zobowiązany został do utrzymania czystości w bezpośrednim otoczeniu przedmiotu najmu (§ 3 ust. 4). Najemca miał prawo na podnajem części przedmiotu najmu osobom trzecim po uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego (§ 3 ust. 3). W § 10 strony ustaliły, iż każda z nich może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 8 miesięcznego okresu wypowiedzenia. Wynajmujący mógł rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym m.in., gdy najemca zalega z zapłatą czynszu lub opłat co najmniej za dwa pełne okresy płatności. Z chwilą ustania najmu najemca zobowiązany był opróżnić przedmiot najmu i wydać wynajmującemu w stanie nie gorszym niż w chwili objęcia go w posiadanie (§ 12). Stosownie do § 6 kaucja podlegała zwrotowi po zakończeniu najmu, po pomniejszeniu o ewentualne zaległości w płatnościach. Powyższa umowa także zawarta została na wzorze pochodzącym od powódki. Po wypowiedzeniu umowy najmu S. L. i najęciu lokalu przez M. G. (2) nie doszło pomiędzy nimi do żadnych rozliczeń finansowych. S. L. nie zgłaszał żadnych roszczeń z tytułu nakładów w stosunku do K. Z. 14 lipca 2009 roku K. Z. i M. G. (2) sporządzili aneks do umowy z 2 maja 2009 roku, zgodnie z którym najemca uzyskał możliwość podnajmowania lokalu osobom trzecim po poinformowaniu o tym wynajmującego. 25 września 2009 roku M. G. (2) podnajęła przedmiotowy lokal P. B. z czynszem w kwocie 819,67 złotych. Nadto podnajemca zobowiązał się zapłacić na rzecz najemcy w terminie do 30 kwietnia 2010 roku odstępnego w kwocie 20.000 złotych. P. B. odkrył, iż podnajęty przez niego lokal nie posiada odbioru sanepidu, a formalności z tym związane kosztują kilkaset złotych. Do lokalu tego nastąpiło włamanie i skradziono podnajemcy różne rzeczy. Od maja do października 2009 roku włącznie powódka płaciła pozwanemu czynsz najmu i otrzymywała od niego faktury VAT. Płaciła również za energię elektryczną. 10 listopada 2009 roku K. Z. złożył na piśmie oświadczenie o rozwiązaniu z tym dniem umowy najmu z uwagi na zaleganie przez M. G. (3) z zapłatą czynszu za listopad 2009 roku. 12 listopada 2009 roku M. G. (2) i P. B. rozwiązali za porozumieniem umowę podnajmu z 25 września 2009 roku. K. K. po konsultacji ze

swoją księgową zorientował się, iż nie miał podstaw do rozwiązania umowy o najem z 2 maja 2009 roku w trybie natychmiastowym i pismem z dnia 20 listopada 2009 roku cofnął oświadczenie z 10 listopada 2009 roku. Pomimo cofnięcia rozwiązania umowy najmu M. G. (2) opuściła przedmiotowy lokal 24 listopada 2009 roku. K. Z. nie był przy tym obecny. Następnego dnia M. G. (2) przekazała K. Z. klucze do lokalu. Opuszczając przedmiotowy lokal M. G. (2) zabrała wyposażenie takie jak lodówki, chłodnie, piec do kebabów, stołki barowe, krzesła, stoliki, naczynia oraz piec grzewczy, skrzydła drzwiowe szklane bez futryny i zlewozmywak z szafką z sali z barem. K. Z. zdemontował bar, rurę od pieca grzewczego, wyniósł szafki (narożną i zwykłą) zza baru i z toalety, zdemontował trzy termy i umywalkę ceramiczną oraz zdemontował jedne drzwi wewnętrzne (futrę i skrzydło). Składał te przedmioty w piwnicy. Z uwagi na wilgoć bar i szafki uległy zniszczeniu i pozwany je wyrzucił. Pozostałe rzeczy nadal przechowuje w piwnicy w foliowym opakowaniu. Pozwany jest skłonny wydać je powódce, ale ona nie chce ich przyjąć, ponieważ zakupiła je na potrzeby konkretnej działalności i nie są jej już potrzebne oraz z uwagi na długi okres ich przechowywania. M. G. (2) nie zapłaciła K. Z. czynszu za listopad 2009 roku. W okresie od marca do grudnia 2009 roku S. L., M. G. (2) i P. B. nie wystąpili do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Z. o wydanie decyzji zatwierdzającej lokal przy ulicy (...) do prowadzenia działalności gastronomicznej i o wpis do rejestru zakładów podlegających urzędowej kontroli sanepidu. W piśmie z dnia 15 grudnia 2009 roku, nadanym listem poleconym dnia 21 grudnia 2009 roku pełnomocnik M. G. (2) wezwał K. Z. do zapłaty na jej rzecz kwoty 20.000 złotych tytułem kosztów remontu i kwoty 2.000 złotych tytułem kaucji w terminie do 29 grudnia 2009 roku. W maju 2012 roku sporządzony został na zlecenie pozwanego przez T. P. kosztorys inwestorski dotyczący prac w wynajętym lokalu. Wartość prac wykonanych w lokalu użytkowym przy ulicy (...) w Z. biegły sądowy w dziedzinie budownictwa oszacował na kwotę 11.197,13 złotych netto.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że powództwo w zakresie w jakim obejmuje żądanie z tytułu nakładów na przedmiot najmu nie zasługuje na uwzględnienie, powództwo z tytułu roszczenia o zwrot kaucji, podlegać zaś winno uwzględnieniu częściowo, niemniej jednak omyłkowo zostało oddalone w całości. W ocenie Sądu, nie zasługuje na uwzględnienie także zarzut braku legitymacji procesowej czynnej po stronie pozwanej z tego względu, że okoliczności ujawnione w toku postępowania świadczą o tym, że powódka była najemcą lokalu użytkowego przy ulicy (...) już przed 2 maja 2009 roku. Roszczenie powódki w zakresie zwrotu kosztów remontu, zdaniem Sądu Rejonowego, nie zasługiwało na uwzględnienie z tego powodu, że w§ 1 ust. 3 zarówno umowy z 2 marca 2009 roku jak i z 2 maja 2009 roku wynajmujący wyraził zgodę na przeprowadzenie adaptacji przedmiotu najmu przez najemcę, jego własnym staraniem i kosztem, dostosowując je do własnych potrzeb. W tej sytuacji wszelkie czynności i wydatki podjęte w celu dostosowania lokalu wykorzystywanego uprzednio jako sklep do działalności gastronomicznej obciążają najemcę. Podkreślić przy tym należało, iż wzór (druk) obu powyższych umów sporządziła powódka, a zatem doskonale знаła ich treść. Przy czym, zdaniem Sądu, nawet jeżeli wziąć pod uwagę, iż umowa najmu miała obowiązywać przez 10 lat, w czasie których powódka korzystałaby osobiście, czy poprzez podnajemcę z tychże nakładów oraz fakt niezgodnego z umową rozwiązania jej w trybie natychmiastowym, to wynajmujący zorientowawszy się, że popełnił błąd niezwłocznie cofnął powyższe oświadczenie woli. Zatem powódka mogła nadal prowadzić tam działalność korzystając bezpośrednio czy pośrednio ze sfinansowanych przez siebie nakładów. Nawet jeżeli powódka zdążyła już wypowiedzieć P. B. umowę podnajmu, lecz jeszcze nie opróżniła i nie wydała przedmiotowego lokalu pozwanemu, to mogła ponownie go podjąć, czy to tej samej osobie, zwłaszcza że P. B. zobowiązał się zwrócić jej tytułem nakładów kwotę 20.000 złotych czy komuś innemu. Poza tym, powódka nie protestowała przeciwko niezgodnemu z umową rozwiązaniu umowy najmu w trybie natychmiastowym. Zataiła natomiast przed podnajemcą brak odbioru lokalu ze strony sanepidu, bez którego nie można było tam prowadzić działalności gastronomicznej. To było przyczyną braku zainteresowania ze strony P. B. kontynuowania współpracy z powódką, a nie działanie pozwanego. Zdaniem Sądu, rozwiązanie umowy przez pozwanego było w tym momencie dla powódki na rękę, ponieważ nie miała wymaganego zezwolenia sanepidu i dla dalszego czerpania korzyści z tego lokalu musiałby je uzyskać, co wymagałoby pewnych nakładów czasu i pieniędzy. Dodatkowo, w ocenie Sądu, zważyć należało, iż stosownie do przepisu art. 676 k.c. w przypadku lokalu użytkowego zwrotowi podlegają tylko nakłady zwiększające jego wartość. W niniejszej sprawie były to zaś, jak podkreślała sama powódka, tylko nakłady niezbędne do dostosowania lokalu do zamierzonego przez nią profilu działalności. Gdyby jednakże uznać przedmiotowe nakłady za zwiększające wartość lokalu, co podlega ocenie Sądu, to i tak strona powodowa nie zgłosiła wniosku dowodowego w postaci opinii biegłego na okoliczność, czy i o ile podniosły one wartość tego lokalu. Odnosząc się zaś do roszczenia

o zwrot kaucji Sąd omyłkowo oddalił je w całości. Uzgodnienia stron w zakresie kaucji znalazły się zarówno w umowie z 24 marca 2009 roku, a mianowicie, iż w razie rezygnacji z lokalu z kaucji zostanie potrącony uszczerbek lokalu, a gdy lokal zostanie zwrócony w stanie takim jak w dacie objęcia w najem, kaucja podlega zwrotowi w całości, jak i w umowie z 2 maja 2009 roku, z której wynika, iż kaucja podlegała zwrotowi po zakończeniu najmu, po pomniejszeniu o ewentualne zaległości w płatnościach. Przy czym najemcę obciążały następujące płatności: czynsz w kwocie 800 złotych + 22 % VAT oraz dodatkowe opłaty w postaci opłat za zużytą wodę według wskazań wodomierzy. Czynsz miał być płatny z góry do 1-go dnia każdego miesiąca, z rachunkiem wystawionym także do 1-go dnia każdego miesiąca. Dodatkowe opłaty miały być płatne na podstawie rachunków wystawianych przez wynajmującego w terminie 7 dni od daty doręczenia ich najemcy. Oceniając zatem argumentację pozwanego, iż odmawia zwrotu kaucji, która co do zasady jest zwrotna, z uwagi na potrącenie z niej czynszu za lipiec i część listopada 2009 roku oraz opłat za energię elektryczną, od razu odmówić należało jej zasadności w zakresie opłat za prąd. Jediną opłatą za media spoczywającą na wynajmującym była bowiem opłata z tytułu zużytej wody. Jeżeli chodzi zaś o czynsz, to zwrócić uwagę należało, iż powódka zaprzeczyła jakoby nie uiściła czynszu za lipiec 2009 roku i przyznała, iż nie uiściła czynszu za listopad 2009 roku. Zdaniem Sądu, powódka uregulowała czynsz za lipiec 2009 roku, o czym świadczy przedłożona przez nią faktura VAT, która według pozwanego nie została jej jako nieopłacona w ogóle wydana. Jednocześnie pozwany nie wykazał w żaden sposób, jakie wydatki poniósł w związku z przywróceniem lokalu do stanu sprzed remontu. W tej sytuacji pozwany powinien, zdaniem Sądu, zwrócić powódce kaucję pomniejszoną o czynsz należny za 25 dni listopada (976 złotych : 30 x 25), bowiem wówczas przekazała mu z powrotem lokal. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Na zasądzoną kwotę złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego w kwocie 2.400 złotych i opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych. Nadto Sąd obciążył powódkę obowiązkiem zwrotu kosztów sądowych poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa – Sąd Rejonowy w Zgierzu w postaci wynagrodzenia biegłego w łącznej kwocie 1.882,73 złote.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając go w części to jest w zakresie w jakim Sąd oddalił powództwo co do kwoty 15660,50 złotych. Rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego skarżąca zarzuciła naruszenie:

- art. 61 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, iż skuteczne jest odwołanie oświadczenia woli dokonane po dojściu oświadczenia do odbiorcy;

- art. 415 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy doszło do wyrządzenia szkody powódce przez pozwanego poprzez wypowiedzenie umowy najmu i skutkujące utratą możliwości korzystania z modyfikacji lokalu i uzyskania w związku z powyższym pożytków oraz utratą możliwości odzyskania poczynionych nakładów od podnajemcy zgodnie z zawartą z nim umową;

-art. 361 § 2 k.c. w zw. z art. 363 k.c. poprzez ich niezastosowanie i odmowę przyznania powódce odszkodowania w kwocie odpowiadającej kosztom poniesionych przez nią prac budowlanych w wynajętym lokalu;

-art. 65 § 2 k.c. poprzez przyjęcie, iż kaucja wpłacona pozwanemu mogła służyć na zabezpieczenie należności czynszowych w sytuacji, gdy z treści porozumienia pomiędzy stronami zawartego poza umową najmu, wyraźnie wynika, iż kaucja miała zabezpieczać jedynie „uszczerbek w lokalu” w chwili jego zwrotu;

-art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie ustaleń nielogicznych i nieznajdujących oparcia w materiale dowodowym, co do przyczyn wypowiedzenia przez powódkę umowy podnajmu lokalu, a w szczególności poprzez ustalenie, iż przyczyną wypowiedzenia nie było wypowiedzenie umowy przez pozwanego, a brak zgłoszenia lokalu do sanepidu.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie na rzecz powódki od pozwanego kwoty 15.660,00 złotych oraz zmianę postanowienia o kosztach procesu i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje (apelacja wraz z załącznikiem– k. 219-223).

W piśmie z dnia 17 lutego 2014 roku pozwany wniósł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania za zastępstwo procesowe za drugą instancję według norm przepisanych oraz o załączenie do

akt sprawy dowodu wpłaty przez pozwanego na rzecz powódki zwrotu części kaucji w wysokości 1.024,00 złotych wraz z pokwitowaniem tej kwoty przez powódkę (pismo wraz z załącznikiem – k. 239-241).

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 17 lutego 2014 roku pełnomocnik powódki potwierdził, iż kwota 1024,00 złotych została uiszczona na rzecz powódki, poparł apelację oraz wniósł o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego (protokół rozprawy apelacyjnej – k. 245).

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

Apelacja jest niezasadna.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własny ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny, przy czym nadto ustala, że pozwany w dniu 30 stycznia 2014 roku dokonał zapłaty na rzecz powódki kwoty 1024,00 złotych tytułem zwrotu kaucji (okoliczność przyznana).

W pierwszej kolejności zauważyć należy, że Sąd II Instancji nie jest związany przedstawionymi w apelacji zarzutami naruszenia prawa materialnego i może nawet bez podniesienia takich zarzutów – albo wykraczając poza ich zakres - dokonać szczegółowej analizy zasadności zastosowania przez Sąd I instancji unormowań materialnoprawnych (tak np. w uchwale składu 7 sędziów SN z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC Nr 6 z 2008 r., poz. 55 i wielu innych orzeczeniach Sądu Najwyższego i Sądów Apelacyjnych). W rozpoznawanej sprawie pozwoli to na dokładne rozważenie słuszności wywodów Sądu Rejonowego zawartych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, nawet jeśli problemów tych nie dotyczą konkretne zarzuty podniesione w apelacji, jak i zarzutów apelacji.

Dokonując analizy całokształtu przedmiotowych zarzutów, w pierwszym rzędzie należy przy tym jednak odnieść się do twierdzeń o uchybieniach Sądu I Instancji natury procesowej, gdyż z istoty rzeczy wnioski wywiedzione w tym względzie wpływają na kierunek dalszych rozważań.

Wskazać zaś należy, że wbrew zastrzeżeniom skarżącej, Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie nie naruszył zasady zawartej w art. 233 § 1 k.p.c., który nakazuje, aby Sąd oceniał wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału.

Zdaniem Sądu Okręgowego, ze zgromadzonego materiału dowodowego Sąd I Instancji wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym a ocena Sądu I Instancji nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów. Zważyć bowiem należy, że przeprowadzona przez Sąd I Instancji ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko w przypadku, gdy konkluzje Sądu nie znajdują odzwierciedlenia w zgromadzonym materiale dowodowym lub gdy wnioskowanie wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych. Wnikliwa analiza zgromadzonego materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie prowadzi natomiast do wniosku, iż w niniejszej sprawie przypadek taki nie ma miejsca. Co więcej, nie sposób nie zauważyć, że także skarżąca, jakkolwiek formułuje zarzut w sposób formalnie odpowiadający powyżej wskazanym wymogom, w istocie nie przedstawia jakichkolwiek merytorycznych argumentów, które potwierdzałyby jej stanowisko odnośnie nieprawidłowości poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń. Analiza uzasadnienia przedmiotowego zarzutu wskazuje zaś na to, że nieprawidłowość zakwestionowanych ustaleń skarżąca wyprowadza z faktu, że ustalenia te nie korelują z jej własną, subiektywną oceną zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, nie zaś z przedstawionymi dowodami. Jak zaś powyżej wskazano, sam fakt, iż strona inaczej niż Sąd ocenia określone zdarzenia nie wystarcza do zakwestionowania poczynionych przez Sąd ustaleń. Dla podważenia dokonanej przez Sąd I Instancji oceny dowodów oraz poczynionych w oparciu o nią ustaleń nie jest bowiem nawet wystarczające wskazanie, że zgromadzone dowody pozwalają także na wyciągnięcie odmiennych wniosków co do okoliczności faktycznych danej sprawy. Z pewnością zaś zarzut naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów nie może polegać li tylko na przedstawieniu własnej, korzystnej dla skarżącej oceny zdarzeń w oderwaniu od zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Do tego natomiast, zdaniem Sądu Okręgowego, sprowadza się wywód apelacji. Zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 233 k.p.c. uznać zatem należało za całkowicie chybiony. Zwłaszcza, że nie sposób nie zauważyć, że skarżąca argumentuje jakoby Sąd

Rejonowy ustalił, że przyczyną wypowiedzenia umowy podnajmu przez powódkę było nie wypowiedzenie umowy przez pozwanego, lecz brak zgłoszenia lokalu do sanepidu. Gdy tymczasem tego rodzaju ustalenia w uzasadnieniu przedstawionym przez Sąd Rejonowy dopatrzyć się nie sposób. Sąd Rejonowy jedynie wskazał bowiem, że w realiach niniejszej sprawy nie może pozostać bez znaczenia, że wynajmujący zorientowawszy się, że popełnił błąd niezwłocznie złożył powódce oświadczenie o cofnięciu wcześniej złożonego oświadczenia o rozwiązaniu umowy z tym dniem, a zatem mogła ona nadal prowadzić tam działalność korzystając bezpośrednio czy pośrednio ze sfinansowanych przez siebie nakładów, jednak nie skorzystała ona z tej możliwości, jak też, że powódka, nie protestowała przeciwko niezgodnemu z umową rozwiązaniu umowy najmu w trybie natychmiastowym, a zataiła natomiast przed podnajemcą brak odbioru lokalu ze strony sanepidu, bez którego nie można było tam prowadzić działalności gastronomicznej. Okoliczności te czynią bowiem logicznym wniosek Sądu I Instancji, że rozwiązanie umowy przez pozwanego, było w tym momencie korzystne dla powódki. Skarżąca nie może również skutecznie argumentować, że błędnym jest ustalenie Sądu jakoby w dacie 25 listopada 2009 roku nadal zajmowała ona lokal, w sytuacji gdy trafność swojego stanowiska tłumaczy ona wskazując, że lokal ten opuściła znacznie wcześniej – niezwłocznie po rozwiązaniu umowy, a w lokalu w tej dacie pozostały głównie przedmioty i wyposażenie należące do podnajemcy. Zważyć bowiem należy, że nie sposób mówić o tym, iż lokal przestał być zajmowany przez najemcę w sytuacji, gdy w lokalu tym nadal znajdują się rzeczy należące do najemcy. Zastrzeżenia wyprowadzane w tym względzie przez skarżącą są zaś tym bardziej niezrozumiałe zważywszy, że łącząca strony umowa z dnia 2 maja 2009 roku, sporządzona nadto na wzorze przygotowanym przez skarżącą, wyraźnie w kwestii zwrotu przedmiotu najmu w § 12 wskazywała na obowiązek najemcy opróżnienia przedmiotu najmu.

Odwołując się natomiast do dyspozycji art. 61 § 1 k.c. skarżącą zdaje się nie dostrzegać, że jakkolwiek oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią a odwołanie takiego oświadczenia jest skuteczne, jeżeli doszło jednocześnie z tym oświadczeniem lub wcześniej. To jednak fakt ten nie może mieć w realiach niniejszej sprawy takiego znaczenia jakie nadaje mu skarżącą w sytuacji, gdy niewątpliwie skuteczne może być również odwołanie późniejsze przy czym za zgodą drugiej strony, a skarżącą takiej zgody nie wyraziła, a jednocześnie w toku niniejszego postępowania utrzymuje, że natychmiastowe rozwiązanie umowy było dla niej wyjątkowo niekorzystne.

Nie mogła również odnieść zamierzonego przez skarżącą skutku apelacja oparta na zarzutach naruszenia art. 415 k.c. oraz 361 § 2 k. c. w zw. z art. 363 k.c. Zważyć bowiem należy, że w toku postępowania przed Sądem I Instancji powódka, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika jednoznacznie wskazywała, że swoje roszczenie wywodzi z tytułu nakładów na wynajmowany od pozwanego lokal użytkowy oraz z tytułu zwrotu kaucji. A skoro tak, wyprowadzenie zarzutów opartych na dyspozycji powyżej wskazanych przepisów ze wskazaniem dopiero w apelacji, że działanie pozwanego skutkowało wyrządzeniem szkody powódce, uznać należało w świetle przepisu art. 383 k.p.c. za niedopuszczalną, gdyż dokonana w postępowaniu apelacyjnym, zmianę żądania pozwu, polegającą na wyeksponowaniu nowego uzasadnienia zgłoszonego żądania, wynikającego z powołania się na przesłanki innego przepisu prawa materialnego, wskazanego jako nowa podstawa materialnoprawna dochodzonego roszczenia.

W ocenie Sądu Okręgowego, niezasadnie również skarżącą argumentuje z odwołaniem do art. 65 § 2 k.c. jakoby umowa zawarta przez strony nie przewidywała możliwości potrącenia przez pozwanego ewentualnych zaległości z tytułu płatności czynszu w sytuacji, gdy możliwość taką wprost przewidywał § 6 umowy łączącej strony. Prawdopodobności powyższej konkluzji w żaden sposób nie podważa zaś akcentowana w apelacji okoliczność, że w treści porozumienia zawartego pomiędzy stronami zawartego w dniu 24 marca 2009 roku wskazano, że z kaucji pozwany może potrącić „uszczerbek lokalu”. Okoliczność ta w żaden bowiem sposób nie pozbawia pozwanego uprawnienia przewidzianego w § 6 łączącej strony umowy, które, wbrew sugestiom czynionym w apelacji, nie zostało przez strony w żaden sposób zmodyfikowane. W porozumieniu z dnia 24 marca 2009 roku nie wskazano wszak aby kaucja zabezpieczać miała jedynie „uszczerbek w lokalu”, jak niezasadnie w apelacji sugeruje powódka.

Reasumując, zarzuty apelacji uznać zatem należało za całkowicie chybione. Niemniej jednak zważywszy, że, jak zaznaczono na wstępie, w systemie apelacyjnym Sąd Odwoławczy, nie jest jedynie instancją kontrolną, lecz przede wszystkim instancją merytoryczną, w kontekście ostatniego z przedstawionych zarzutów uwadze Sądu Okręgowego

nie mogło umknąć, że jakkolwiek Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własną przedstawioną przez Sąd Rejonowy argumentację, w świetle zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego oraz umowy łączącej strony, nie zachodziły podstawy do oddalenia roszczenia o zwrot kaucji w całości. Okoliczność tę dostrzegł już zresztą także Sąd Rejonowy na etapie sporządzania uzasadnienia zaskarżonego wyroku. Skarżąca miała zatem rację o tyle tylko, że rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego było nieprawidłowe. Zważyć bowiem należało, że, jak wskazał Sąd I Instancji, którego argumentację w tej kwestii Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własną, dowody przedstawione w niniejszym postępowaniu prowadzą do wniosku, że pozwany był uprawniony jedynie do potrącenia z przedmiotowej kaucji czynszu jakiego pozwana nie uiściła za miesiąc listopad 2009 roku, w którym, jak powyżej wskazano, nadal zajmowała ona przedmiotowy lokal, a zatem kwoty 976,00 złotych. Sąd Rejonowy trafnie bowiem ocenił, że pozwany nie wykazał w żaden sposób jakie wydatki poniósł w związku z przywróceniem lokalu do stanu sprzed remontu a zgromadzony w sprawie materiał dowodowy przeczy twierdzeniom pozwanego jakoby powódka nie zapłaciła czynszu także za lipiec 2009 roku, jak też zalegała z płatnością za energię elektryczną. Z umowy łączącej strony wynikało przecie, że powódkę jako najemcę obciążały jedynie opłaty z tytułu zużytej wody. Powódka przedłożyła również fakturę VAT, która według pozwanego nie została jej wydana jako nieopłacona. Powyższe, przy uwzględnieniu kierunku apelacji, prowadzić zatem winno do odpowiedniej zmiany zaskarżonego wyroku. Niemniej jednak, zważyć należało, że w toku postępowania apelacyjnego pozwany przedłożył dowód wpłaty, z którego wynikało że w dniu 30 stycznia 2014 roku uiścił na rzecz powódki kwotę 1024,00 złotych tytułem zwrotu kaucji. Okoliczność ta została zaś potwierdzona przez pełnomocnika powódki, który w zaistniałej sytuacji poprzestał jednak jedynie na oświadczeniu, że popiera apelację i nie złożył oświadczenia o cofnięciu powództwa w tym zakresie.

W tym stanie rzeczy, pomimo zaistnienia powyżej przedstawionej sytuacji, nie zachodziły podstawy do jakiegokolwiek zmiany zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Dlatego też, Sąd Okręgowy w pkt. 1. na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

Mając na względzie wynik postępowania apelacyjnego oraz fakt, że pozwany, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika złożył wniosek o zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, Sąd Okręgowy w pkt. 2. o kosztach tych rozstrzygnął w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Na koszty poniesione przez pozwanego w postępowaniu apelacyjnym złożyło się jedynie wynagrodzenie jego pełnomocnika, ustalone w oparciu o § 2 ust. 1 i 2, § 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013.461).