

*Sygn. akt VI ACa 1512/13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 13 czerwca 2014 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA – Urszula Wiercińska (spr.)*

*Sędzia SA – Aldona Wapińska*

*Sędzia SO (del.) – Marcin Strobel*

*Protokolant: – sekr. sądowy Beata Pelikańska*

*po rozpoznaniu w dniu 13 czerwca 2014 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa J. M.*

*przeciwko (...) spółce z o.o. w W.*

*o zapłatę*

*na skutek apelacji powódki*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 24 lipca 2013 r., sygn. akt III C 498/10*

*I oddala apelację;*

*II nie obciąża powódki obowiązkiem zwrotu na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym;*

*III nakazuje wypłacenie ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie na rzecz adwokata P. J. kwoty 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych plus należny podatek VAT tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.*

*Sygn. akt VI ACa 1512/13*

## UZASADNIENIE

Powódka J. M. wniosła pozew przeciwko (...) spółce z o.o. w W. domagając się zwrotu poniesionych kosztów na adaptację poddasza na cele mieszkaniowe w budynku przy ul. (...) w Ł. w wysokości 77.000 zł i wniesionej kaucji w wysokości 2.800 zł oraz zasądzenia kosztów procesu.

Pozwana (...) spółka z o.o. w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrokiem z dnia 25 lipca 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i nie obciążył powódkę zwrotem kosztów procesu na rzecz pozwanej, postanowił o kosztach zastępstwa prawnego udzielonego powódce z urzędu.

Rozstrzygnięcie oparte zostało na następujących ustaleniach i rozważaniach.

W dniu 28 sierpnia 2003 r. powódka J. M. jako najemca zawarła z Przedsiębiorstwem (...) spółką z o.o. w T. jako wynajmującym umowę najmu nr (...) lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 37,3 m<sup>(2)</sup>, położonego w Ł. przy ul. (...), budynek nr (...), klatka (...), mieszkanie nr (...). Strony zawarły umowę na okres od 1 października 2003 r. do 30 września 2006 r.

z możliwością przedłużenia (§ 2 ust. 1). W § 3 ust. 3 umowy strony zastrzegły, iż najemca zobowiązuje się w terminie sześciu miesięcy od daty protokolarnego przejścia lokalu mieszkalnego wykonać, zgodnie ze sztuką budowlaną i obowiązującymi przepisami, na własny koszt i na rzecz wynajmującego roboty budowlane, wymienione w powołanym postanowieniu umowy. Strony ustaliły również, że w zamian za wykonane roboty wykończeniowe wynajmujący obniża najemcy na okres pierwszych 36 miesięcy, licząc od daty podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, czynsz najmu z kwoty 448 zł (określonej w ust. 1 § 3) do kwoty 200 zł (§ 3 ust. 5). Dodatkowo w § 3 ust. 7 umowy strony postanowiły, iż w przypadku, gdy wartość wykonanych przez najemcę robót wykończeniowych przekraczałaby wartość obniżki czynszu, najemca zrzeka się wobec wynajmującego wszelkich roszczeń z tego tytułu (k. 5-8).

W dniu 3 września 2004 r. (...) spółka z o. o. w W. nabyła od Przedsiębiorstwa (...) spółki z o.o. w T. nieruchomości położone w Ł. przy ul. (...). Pismem z dnia 7 września 2004 r. powódka została poinformowana o zmianie właściciela przedmiotu najmu i wstąpieniu pozwanej Spółki w stosunek najmu (k. 54).

Po wygaśnięciu umowy najmu z dnia 28 sierpnia 2003 r. strony zawarły w dniu 11 stycznia 2007 r. kolejną umowę najmu nr (...), na czas oznaczony trwający 1 rok, tj. od dnia 2 stycznia 2007 r. Strony ustaliły, iż po upływie tego okresu umowa ulega przedłużeniu na okres kolejnego roku, chyba, że nie później niż na 1 miesiąc przed upływem, okresu obowiązywania umowy, jedna ze stron poinformuje na piśmie drugą stronę, iż z upływem okresu obowiązywania umowy lub upływem kolejnego roku na jaki została przedłużona – umowa ulega rozwiązaniu. W § 7 ust. 4 umowy strony zastrzegły, iż wynajmujący zwróci najemcy kaucję zabezpieczającą w kwocie nominalnej w terminie 30 dni od dnia zakończenia najmu, pod warunkiem, że do tego czasu najemca opróżni lokal i zwróci go wynajmującemu oraz uiszczy wszelkie należności wynikające z umowy. W § 9 ust. 2 ustalono także, że po zakończeniu najmu wszelkie zmiany wprowadzone w lokalu za zgodą wynajmującego przez najemcę, zostaną usunięte przez najemcę na własny koszt, tak by został przywrócony stan istniejący w chwili rozpoczęcia umowy najmu. Najemca oświadczył, iż w przypadku pozostawienia zmian w lokalu nie będzie podnosił żadnych roszczeń wobec wynajmującego z tytułu nakładów poniesionych w związku z dokonaną adaptacją i przebudową (k. 55-60). Pismem z dnia 8 lipca 2009 r. pozwana poinformowała powódkę, że w związku z kończąca się w dniu 1 sierpnia 2010 r. umową najmu z dnia 11 stycznia 2007 r., nie przedłuży umowy na kolejny rok (k. 64).

W dniu 5 grudnia 2009 r. zwróciła się do pozwanej z prośbą o przedłużenie umowy najmu, argumentując wniosek złą sytuacją finansową i osobistą (k. 65). Ostatecznie pozwana pismem z dnia 7 stycznia 2010 r. przychyliła się do prośby powódki i przedłużyła okres trwania umowy do końca marca 2010 r., pod warunkiem pilnego przesłania przez powódkę zobowiązania do rozliczenia się i opuszczenia lokalu bez zwłoki do 31 marca 2010 r. (k. 67).

Pismem z dnia 29 stycznia 2010 r. powódka zwróciła się do pozwanej o zwrot nakładów związanych z adaptacją lokalu (k. 68). W odpowiedzi pozwana pismem z dnia 8 lutego 2010 r. poinformowała powódkę, iż jako wynajmujący nie jest zobowiązana do zwrotu poniesionych nakładów oraz wezwała powódkę do pilnego opuszczenia lokalu (k. 69). Strony wymieniły kolejne pisma

W dniu 30 kwietnia 2010 r. pozwana wystąpiła do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi o nakazanie J. M. i W. M. opróżnienia i wydania zajmowanego przez nich lokalu. Wyrokiem z dnia 16 sierpnia 2011 r. Sąd uwzględnił powództwo.

W sprawie Sąd I instancji dopuścił i przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa na okoliczność ustalenia wartości i rodzaju nakładów, jakie powódka poniosła na lokal mieszkalny przy ul. (...) w Ł.. Biegły ostatecznie w złożonej do akt opinii uzupełniającej stwierdził, że koszt nakładów poniesionych przez powódkę

według cen IV kwartału 2003 r. wynosi 40.328,27 zł (k. 345-349), które to wyliczenie zostało zaakceptowane przez Sąd Okręgowy.

Pozwana Spółka podniosła zarzut przedawnienia roszczeń. Zgodnie z treścią art. 677 k.c. roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Przewidziany w cytowanym przepisie roczny termin przedawnienia liczy się od dnia, w którym nastąpił "zwrot rzeczy" najętej wynajmującemu po zakończeniu najmu. Zwrot rzeczy wynajmującemu łącznie z kres jej używania przez najemcę i stwarza podstawę do ostatecznego rozliczenia się stron. Przez "zwrot rzeczy" rozumie się nie tylko faktyczne przeniesienie władztwa nad rzeczą przez najemcę na wynajmującego, lecz także inne - poza "wydaniem rzeczy" - stany faktyczne, gwarantujące pełną ochronę interesów wynajmującego, mogą stanowić podstawę do określenia początku terminu przedawnienia przewidzianego w art. 677 k.c. W szczególności więc każde opróżnienie lokalu przez najemcę od chwili uzyskania przez wynajmującego o tym wiadomości i faktycznej możliwości zbadania stanu lokalu jest równoznaczne z jego wydaniem i stanowi zdarzenie, od którego rozpoczyna się bieg rocznego terminu przedawnienia. W ocenie Sądu Okręgowego zarzut zgłoszony przez pozwaną okazał się niesłuszny, nie upłynął bowiem termin przedawnienia z art. 677 k.c. Jak wynika z akt sprawy o sygn. II C 336/10 (k. 145) powódka tuż po złożeniu przez pozwaną pozwu o eksmisję opuściła lokal.

Postępowanie dowodowe przeprowadzone w niniejszej sprawie wykazało, iż powódka na adaptację lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...), poniosła koszty przekraczające wartość obniżki czynszu, to jednak należy zauważyć, że w § 3 ust. 7 umowy najmu z dnia 28 sierpnia 2003 r. strony zgodnie ustaliły, iż w takim wypadku, najemca zrzeka się wobec wynajmującego wszelkich roszczeń z tego tytułu.

Za niezasadny, w ocenie Sądu I instancji, należało uznać zarzut strony powodowej dotyczący nieważności § 3 ust. 7 umowy najmu z dnia 28 sierpnia 2003 r. jako sprzecznego z zasadami współżycia społecznego. Przepis art. 58 § 2 k.c. przewiduje nieważność czynności prawnej w razie jej sprzeczności z konkretnymi zasadami współżycia społecznego. W judykaturze utrwalony jest pogląd, że zarzut nieważności czynności prawnej z powodu sprzeczności jej treści lub celu z zasadami współżycia społecznego nie może polegać na powołaniu się ogólnie na bliżej nieokreślone zasady współżycia społecznego, lecz wymaga wskazania, jaka konkretna zasada współżycia społecznego została naruszona (por. wyrok SN z dn. 27.04.2001 r., V CKN 1335/00, Lex nr 52392; wyrok SN z dn. 23.05.2002 r., IV CKN 1095/00, Lex nr 57209; wyrok SN z dn. 7.05.2003 r., IV CKN 120/01, Lex nr 141394; wyrok SN z dn. 20.12.2006 r., IV CSK 263/06). Jak wskazuje Sąd Najwyższy, do oceny czynności prawnej jako sprzecznej z zasadami współżycia społecznego może dojść ze względu na cel, do którego osiągnięcia czynność zmierza, rażąco krzywdzące działanie jednej ze stron, zachowanie nieuczciwe, nielojalne lub naruszające interesy osób trzecich, a przy ocenie tej konieczne jest dokonanie wartościowania zachowania z konkretnymi zasadami współżycia społecznego w kontekście skutku prawnego (por. wyrok SN z dn. 3.02.2011 r., I CSK 261/10, Lex nr 784986). Sama dysproporcja między wartością określonych w umowie świadczeń stron nie jest wystarczającym powodem dla uznania umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego. W takim przypadku zastosowanie znaleźć może przede wszystkim sankcja przewidziana w art. 388 k.c., w razie wystąpienia przesłanek wyzysku (por. wyrok SN z dn. 8.10.2009 r., II CSK 160/09, Lex nr 529679; wyrok SN z dn. 14.01.2010 r., IV CSK 432/09, Lex nr 564991). Praktyka orzecznicza dopuszcza jednak sankcję nieważności na podstawie art. 58 § 2 k.c. w przypadku takiego naruszenia ekwiwalentności świadczeń, które prowadzi do rażącego pokrzywdzenia jednej ze stron. Przy ustalaniu, czy do niego doszło, należy mieć na uwadze wszelkie okoliczności, które mogą mieć wpływ na rzeczywistą wartość wzajemnych świadczeń (por. wyrok SN z dn. 30.11.1971 r., II CR 505/71, OSP 1972/4/75; wyrok SN z dn. 30.05.1980 r., III CRN 54/80, OSN 198/4/60; wyrok SN z dn. 13.10.2005 r., IV CK 162/05, Lex nr 186899). W ocenie Sądu I instancji odwołanie się do treści art. 58 § 2 k.c. przez powódkę reprezentowaną przez profesjonalnego pełnomocnika było zbyt ogólnikowe. Strona powodowa nie wskazała bowiem jaka konkretna zasada współżycia społecznego została przez pozwaną naruszona.

Należy zauważyć, iż powódka znając treść umowy najmu z dnia 28 sierpnia 2003 r. wcześniej nie zakwestionowała jej treści. Żądanie unieważnienia umowy zawarte w piśmie procesowym z dnia 23 grudnia 2010 r. (k. 144) nastąpiło już po upływie dwuletniego terminu zawitego, przewidzianego w art. 388 § 2 k.c. W konsekwencji roszczenie powódki o

zwrot poniesionych kosztów na adaptację poddasza na cele mieszkaniowe w budynku przy ul. (...) w Ł. w wysokości 77.000 zł nie zasługiwało na uwzględnienie.

Podobnie roszczenie o zwrot wniesionej kaucji w wysokości 2.800 zł nie podlegało uwzględnieniu, bowiem zgodnie § 7 ust. 4 umowy z dnia 11 stycznia 2007 r. strony zastrzegły, że wynajmujący zwróci najemcy kaucję zabezpieczającą w kwocie nominalnej, tylko w sytuacji, gdy w terminie 30 dni od dnia zakończenia najmu, najemca opróżni lokal i zwróci go wynajmującemu oraz uiszcí wszelkie należności wynikające z umowy najmu. Powyższe nie zostało spełnione przez najemcę.

Orzekając o kosztach postępowania, Sąd Okręgowy oparł się na art. 102 k.p.c.

Od powyższego wyroku apelację złożyła powódka. Skarżąca zarzuciła naruszenie prawa materialnego przez niezastosowanie art. 58 § 2 k.c. polegające na niezasadnym uznaniu, iż § 3 ust. 7 umowy najmu z dnia 28 sierpnia 2003 r. nie jest sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Wskazując na powyższy zarzut, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości zgodnie z żądaniem pozwu.

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

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd II instancji uznając trafność ustaleń faktycznych i słuszność oceny dowodów dokonane przez Sąd Okręgowy, przyjmuje je za własne. Zarzuty sformułowane w apelacji nie są słuszne.

Wolą stron umowy wyartykułowaną w § 3 ust. 3 umowy z dnia 28 sierpnia 2003 r., było wydanie powódce lokalu, w którym zobowiązała się ona we własnym zakresie wykonać na własny koszt i na rzecz wynajmującego roboty budowlano - wykończeniowe. Bezsprzeczne jest, że w dniu przekazania powódce lokalu wymagał on przeprowadzenia robót budowlanych, bez których nie mógłby funkcjonować jako lokal mieszkalny oraz, że powódka dokonała robót budowlanych wymienionych w umowie.

W konsekwencji kwestią zasadniczą dla oceny trafności zaskarżonego rozstrzygnięcia było ustalenie - czy koszty wykończenia przedmiotu najmu poniesione przez powódkę podlegają zwrotowi przez pozwaną Spółkę i ewentualnie w jakim zakresie. Strony uregulowały kwestię zwrotu nakładów w § 3 ust. 5 i 7 umowy, treść tych postanowień jest jasna i jednoznaczna znaczeniowo. W umowie została zawarta regulacja wyłączająca możliwość zwrotu nakładów czynionych przez powódkę na wykończenie lokalu (§ 3 ust. 7) przewyższających wartość obniżonego czynszu przez okres 36 miesięcy (§ 3 ust. 5). Uprawnionym jest zatem twierdzenie, iż zamiarem stron i celem umowy, które, wobec jednoznacznych sformułowań postanowień umowy, swoją świadomością obejmowały obie jej strony, było poniesienie kosztów wykończenia lokalu przez powódkę, bez ich rozliczenia po zakończeniu stosunku najmu, wobec zrzeczenia się przez powódkę roszczeń z tego tytułu, zaś poniesione w tym zakresie przez powódkę nakłady, strony postanowiły rozliczyć jedynie przez czasowe obniżenie stawki czynszu najmu ustalonego na niższym poziomie (§ 3 ust. 1 umowy).

Z powyższego wynika, iż w umowie najmu strony jednoznacznie uregulowały sposób rozliczenia nakładów, co stanowiło odstępstwo od regulacji zawartej w art. 676 k.c., zgodnie, z którą jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

Wskazać należy, że gdy chodzi o oświadczenia woli ujęte w formie pisemnej, to sens tych oświadczeń ustala się, przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu i wówczas w procesie interpretacji podstawowa rola przypada językowym regułom znaczeniowym. Wykładni poszczególnych wyrażení dokonuje się z uwzględnieniem kontekstu i związków treściowych występujących między zawartymi w tekście postanowieniami. Uwzględnieniu podlegają również okoliczności, w jakich oświadczenie woli zostało złożone, a także cel oświadczenia woli określony na podstawie zawartych w umowie postanowień. W realiach sprawy intencją wynajmującego było zaliczenie nakładów dokonanych przez najemcę na poczet czynszu, zaś intencją najemcy uzyskanie okresu najmu z obniżoną stawką czynszu. Strony osiągnęły powyższe w konsekwencji postanowień zawartych w § 3 umowy - najemczyni zobowiązała się wykonać remont lokalu na własny koszt w zamian za co przez okres 36 miesięcy uzyskała obniżkę czynszu, zrzekając

się jednocześnie wobec wynajmującego roszczeń w przypadku poniesienia kosztów z tego tytułu przewyższających przyznany upust czynszu. Przedstawiona wykładnia umowy nie daje natomiast podstaw do uwzględnienia obecnie prezentowanego przez powódkę stanowiska, że oczekiwała ona znacznie dłuższego okresu najmu.

W orzecznictwie wielokrotnie wyrażano pogląd, który skład orzekający w niniejszej sprawie w pełni podziela, iż w umowie najmu strony mogą ustanowić inne reguły w zakresie zwrotu nakładów po ustaniu stosunku najmu (w tym też nakładów ulepszających) niż przewidziane w art. 676 k.c. (por. wyrok SN z dn. 8.07.2010 r., sygn. II CSK 85/10). Art. 676 k.c. ma charakter normy względnie obowiązującej, stąd też strony w granicach przysługującej im swobody kontraktowania mogą ujętą w nim materię uregulować w odmienny sposób, co wprost wynika z treści przepisu. Nie ma także bezwzględного nakazu skierowanego do wynajmującego, a jedynie powinność oddania rzeczy do korzystania i utrzymywania jej w stanie przydatnym do umówionego użytku (art. 662 § 1 k.c.), ani też zakazu przejmowania przez najemcę obowiązków, które obciążają wynajmującego (art. 663 k.c.). Taka regulacja nie jest sprzeczna z prawem ani istotą stosunku najmu. Naruszałaby zasady swobody kontraktowej tylko wówczas, gdyby umowa przez nadmierne obciążenie korzystającego powodowała faktyczną nierówność stron stosunku zobowiązaniowego (por. wyrok SA w Białymstoku z dn. 27.06.2013 r., sygn. I ACa 266/13). Zatem przyjęć należy, iż uregulowania kodeksowe, w przedmiocie nakładów, mają zastosowanie jedynie w sytuacji, gdy umowa najmu nie reguluje odmiennie zwrotu nakładów.

Kontynuacją tej linii orzecznictwa jest uznanie dopuszczalności zastrzeżenia w umowie, że w zamian za wykonane roboty wykończeniowe wynajmujący obniży wynajmującemu czynsz najmu (por. wyrok SN z dn. 7.04.2005 r., sygn. II CK 565/04, niepubl.). Brak podstaw, aby uznać za niedozwolone zastrzeżenie w umowach odpłatnych, że wszelkie nakłady dokonane przez stronę korzystającą z cudzej rzeczy na podstawie umowy mogą przypaść po jej wygaśnięciu stronie oddającej rzecz do używania.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny uznał, że postanowienia umowy, które uregulowały odmiennie niż w art. 676 k.c. rozliczenia nakładów, były zgodne z przysługującą stronom zasadą swobody umów, nie odbiegają od natury stosunku najmu, zasad współżycia społecznego, ani zwyczajów odnoszących się do tego typu rozliczeń.

W apelacji powódka zarzuciła przede wszystkim naruszenie prawa materialnego przez niezastosowanie art. 58 § 2 k.c. zgodnie, z którym nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Zdaniem skarżącej § 3 ust. 7 umowy najmu z uwagi rażąco dysproporcje w świadczeniach stron, skutkował jej rażące pokrzywdzenie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie sposób zgodzić się powyższym twierdzeniem. Powódka zawierając umowę najmu miała wiedzę jakie prace budowlane są konieczne do wykonania w lokalu i jaki będzie ich przewidywalny koszt, znała jednocześnie wysokość upustu czynszu. Powódka czyniąc nakłady finansowe związane z adaptacją i wykończeniem lokalu oczekiwała długiego okresu najmu, a jednocześnie miała świadomość czasowego obowiązywania umowy najmu. Zatem musiała uwzględnić ryzyko wynikające z ewentualnego krótszego okresu związania umową od przez nią planowanego. Nie sposób także pominąć okoliczności, iż okres faktycznego zamieszkiwania powódki w lokalu trwał ponad 8 lat, co pozwala uznać, iż poniesione przez nią koszty wykończenia lokalu, ponad kwotę wynikającą z obniżonego czynszu, uległy w znacznej części amortyzacji. Powódka przez około pięcioletni okres czasu, po zakończeniu obowiązywania umowy z dnia 28 sierpnia 2003 r. dysponowała więc lokalem bez konieczności zainwestowania dalszych znacznych środków np. na zakup mieszkania.

Ponownie należy podkreślić, że zamiarem powódki było uzyskanie lokalu w celu zamieszkania przez dłuższy okres czasu i płacenie minimalnego czynszu, bez angażowania większych środków finansowych na zakup mieszkania czy wynajęcie mieszkania po cenach wolnorynkowych. Celem zaś, który chciała osiągnąć pozwana Spółka było przerzucenie na powódkę ciężaru adaptacji lokalu na cele mieszkaniowe w zamian za czerpanie mniejszego zysku z czynszu. Rezygnacja przez strony z wprowadzenia do ich relacji prawnej norm kodeksowych (art. 676 k.c., art. 662 § 1 k.c.) i zastąpienie ich regulacją umowną, było uwarunkowane potrzebą obu stron umowy i w konsekwencji nie może prowadzić do uznania trafności zarzutu sformułowanego w apelacji.

Zarzut naruszenia art. 58 § 2 k.c. jest więc chybiony. Jak słusznie bowiem wskazał Sąd I instancji w przypadku naruszenia ekwiwalentności świadczeń, które może prowadzić do rażącego pokrzywdzenia jednej ze stron umowy, należy mieć na uwadze wszelkie okoliczności, które mogły mieć wpływ na rzeczywistą wartość wzajemnych świadczeń. Wyżej okoliczności te zostały zatem przedstawione.

Wobec braku jakichkolwiek zarzutów apelacji dotyczących nieuwzględnionego roszczenia o zwrot kaucji w wysokości 2800 zł, Sąd Apelacyjny jest zwolniony od rozważania tego elementu sprawy. Na marginesie jedynie wskazać należy, że słusznie uznał Sąd Okręgowy, iż powódka nie wypełniła warunków, które nakładałby na wynajmującego zwrot kaucji, zgodnie z § 5 ust. 1 a umowy najmu.

Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 § k.p.c. orzekł jak w pkt I w sentencji. O kosztach postępowania odwoławczego postanowiono stosownie do treści art. 102 k.p.c., odstępując od obciążenia powódki obowiązkiem zwrotu na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym. Rozstrzygając o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie zasady słuszności, Sąd wziął pod uwagę wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanej Spółki - radcy prawnego i osiągniętych przez powódkę względnie niskich dochodów i przedmiot niniejszej sprawy, tj. żądanie zwrotu nakładów, które powódka poniosła na rzecz będącą własnością pozwanej. Art. 102 k.p.c. nie konkretyzuje pojęcia „wypadków szczególnie uzasadnionych” pozostawiając ich kwalifikację, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danej sprawy sądowi. Sąd II instancji uznał, iż taka właśnie uzasadniona sytuacja ma miejsce w rozpoznawanej sprawie, tj. wysokość uzyskiwanych przez powódkę dochodów, wysokość kosztów zastępstwa procesowego, jak również motyw złożenia przez powódkę apelacji, uprawnia wniosek, że powódka nie powinna być obciążana kosztami procesu na rzecz strony pozwanej.