

Sygn. akt V ACa 697/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 października 2012r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Zofia Kołaczyk (spr.)
Sędziowie:	SA Urszula Bożałkińska SA Jadwiga Galas
Protokolant:	Anna Fic

po rozpoznaniu w dniu 27 września 2012r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa M. W. (1)

przeciwko J. S.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie

z dnia 16 września 2011r., sygn. akt V GC 103/10

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 o tyle, że zasądzoną kwotę 127,30 złotych podwyższa do kwoty 2.330,71 (dwa tysiące trzysta trzydzieści 71/100) złotych;
2. w pozostałym zakresie oddala apelację;
3. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2.764 (dwa tysiące siedemset sześćdziesiąt cztery) złote tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt V ACa 697/11

UZASADNIENIE

Powódka M. W. (1) wniosła o zasądzenie od pozwanej J. S. 120 000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od kwot szczegółowo wymienionych w pozwie. Na dochodzoną sumę złożyło się: 77 974,52 złotych tytułem odszkodowania za utracone korzyści w związku z bezpodstawnym wypowiedzeniem umowy przez pozwaną, 2 552,84 złotych tytułem odszkodowania za zniszczenie żaluzji i rolet okiennych, 950 złotych za zniszczenie biurka, 650 złotych

za uszkodzenie blatu barku, 1100 złotych z tytułu naprawienia szkody spowodowanej nie zwróceniem powódce składników wyposażenia, będących przedmiotem najmu (lustro, wózek – regał chłodniczy, parasole ogrodowe – 4 sztuki), 8 013 złotych tytułem odszkodowania za straty spowodowane wadami instalacji elektrycznej przedmiotu najmu, 12 806,15 złotych tytułem odszkodowania za wady przedmiotu najmu, 308,27 złotych tytułem naprawienia szkody za stratę powódki wynikająca z konieczności pokrycia kosztów dostawy wody w czasie, gdy przedmiot najmu był w dyspozycji pozwanej, 683,20 złotych tytułem odszkodowania za stratę wynikająca z konieczności zastępczego demontażu reklam przedsiębiorstwa pozwanej, 1 542,02 złotych tytułem odszkodowania za straty wynikające z pokrycia przez powódkę kosztów dostawy energii elektrycznej w okresie od 2 grudnia 2009 roku do 2 lutego 2010 roku, a także kwota 13 420 złotych z tytułu niezapłaconego przez pozwaną czynszu za styczeń 2010 roku.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że w dniu 14 lipca 2004 roku zawarła z pozwaną umowę najmu budynku dwupoziomowego wraz z parkingiem i gruntem niezbędnym do korzystania z budynku. Umowa została zawarta na czas określony tj. 10 lat – od dnia 16 sierpnia 2004 roku do 16 sierpnia 2014 roku i nie przewidywała możliwości jej wcześniejszego wypowiedzenia przez pozwaną. Czynsz najmu został ustalony w umowie na poziomie 13 420 złotych brutto, płatny miesięcznie z góry do 20 – go każdego miesiąca. Pozwana zapoznała się ze stanem technicznym budynku i nie zgłosiła zastrzeżeń w tym przedmiocie. W dniu 25 listopada 2008 roku strony zawarły porozumienie, mocą którego pozwana zobowiązała się do wykonania prac remontowych w wynajmowanym budynku na łączną kwotę 30 000 złotych. Prace te miała udokumentować fakturami. Pozwana nie wywiązała się z tego obowiązku, niemniej jednak powódka obniżyła jej czynsz, zgodnie z porozumieniem. We wrześniu 2009 roku między stronami powstał spór, którego przyczyną było rozpoczęcie przez powódkę budowy tymczasowego obiektu budowlanego na parkingu będącego częścią wynajmowanej pozwanej nieruchomości. Pismem z dnia 31 grudnia 2009 roku pełnomocnik pozwanej rozwiązał umowę najmu ze skutkiem prawnym na dzień 31 stycznia 2010 roku. W dniu 6 stycznia 2010 roku powódka wystawiła fakturę VAT nr (...) na kwotę 13 420 tytułem czynszu za styczeń 2010 roku. W dniu 30 stycznia 2010 roku pozwana opuściła wynajmowany budynek, co udokumentowano protokołem. W protokole odbioru znalazły się zastrzeżenia powódki, co do złego stanu technicznego przedmiotu najmu, w tym elementów budynku i wyposażenia wewnątrz. Nadto powódka refakturowała na pozwaną koszt dostawy energii elektrycznej na kwotę 1 542 złotych, jak i koszty dostawy wody na kwotę 308,27 złotych. Powódka otrzymała od dostawcy wody dwie noty odsetkowe na kwoty 2,63 złotych i 8,17 złotych za zwłokę w regulowaniu należności przez najemcę. W dniu 18 października 2010 roku pełnomocnik powódki zawiadomił pozwaną o zaliczeniu kaucji w kwocie 13 420 na poczet roszczeń dotyczących szkody spowodowanej wadami przedmiotu najmu. Powódka wezwała pozwaną do zapłaty 786 835,66 złotych wymieniając wszystkie roszczenia. W odpowiedzi na pozew J. S. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki kosztów procesu. Potwierdziła fakt zawarcia z powódką umowy najmu. Wskazała, że rozwiązanie tej umowy było skutkiem nie usunięcia przez wynajmującą wad przedmiotu najmu, uniemożliwiających korzystanie z rzeczy zgodnie z umową. Wadami tymi były : przeciekający dach, awaria ogrzewania, brak wentylacji, groźba wyłączenia przez powódkę dostawy energii elektrycznej oraz budowa przez powódkę na terenie parkingu budynku, który blokował miejsca parkingowe i był przeznaczony do działalności konkurencyjnej. Pozwana zakwestionowała podstawę prawną żądania powódki opartego na art. 471 k.c. wskazując, że po ustaniu umowy najmu lokal był używany przez powódkę do celów zarobkowych – organizacji imprez i działalności gastronomicznej pod nazwą (...). Podkreśliła, że uszkodzenia przedmiotu najmu nie zostały dokonane w trakcie użytkowania przez nią obiektu, zaś część z nich jest wynikiem zwykłej eksploatacji przedmiotu umowy. Zakwestionowała też podstawę wyliczenia szkody przez powódkę oraz obciążenie jej kosztami zakupu lub naprawy parasoli ogrodowych, lustra, wózka-regału oraz biurka. Wskazała, że wszystkie reklamy znajdujące się na przedmiocie najmu zostały usunięte, co powoduje bezzasadność żądania zwrotu kosztów ich usunięcia przez powódkę. W zakresie zużycia energii elektrycznej pozwana w pismach przedprocesowych uznała kwotę 10,80 złotych z tytułu opóźnienia w zapłacie rachunków, odmawiając zapłaty w pozostałej części. Nie uznała żądania zapłaty 297,47 złotych za zużycie wody, podnosząc, że roszczenie to powstało w lutym 2010 roku tj., w części gdy z przedmiotu najmu już nie korzystała. Odnośnie żądania powódki w zakresie zwrotu czynszu za styczeń 2010 roku, pozwana wskazała, że w tym zakresie doszło do potrącenia wierzytelności powódki z wierzytelnością z tytułu zwrotu kaucji. Z ostrożności procesowej pozwana podniosła, że wady przedmiotu najmu uzasadniałyby obniżenie czynszu, zgłaszając w tym zakresie zarzut potrącenia do kwoty 161 040 złotych.

W odpowiedzi na zarzuty pozwanej, powódka podtrzymała swe żądanie w całości. Wskazała, że wady w przedmiocie umowy powstały wskutek niewykonywania przez pozwaną drobnych nakładów i napraw do których ta, zgodnie z umową była zobowiązana. Remont dachu był przedmiotem porozumienia stron z dnia 25 listopada 2008 roku, w którym pozwana zobowiązała się do dokonania stosownych napraw, w zamian za obniżenie czynszu. Podkreśliła również, że umowa nie przewidywała możliwości jej wcześniejszego rozwiązania.

W toku wymiany kolejnych pism, strony pozostały przy swych dotychczasowych stanowiskach procesowych.

Wyrokiem z dnia 16 września 2011 roku Sąd Okręgowy w Częstochowie zasądził od pozwanej na rzecz powódki 127,30 złotych z ustawowymi odsetkami od 14 grudnia 2010 roku, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił oraz orzekł o kosztach procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte na następujących ustaleniach i wnioskach:

W dniu 14 lipca 2004 roku strony zawarły umowę najmu, której przedmiotem był dwupoziomowy budynek położony przy ul. (...) w C. wraz z gruntem niezbędnym do korzystania z budynku oraz parkingiem. Umowa została zawarta na 10 lat tj. od 16 sierpnia 2004 roku do 16 sierpnia 2014 roku. Na zabezpieczenie roszczeń z niej wynikających przewidziano kaucję w kwocie 13 420 złotych. Zgodnie z umową najemca miał obowiązek dokonywania wszelkich napraw budynku we własnym zakresie. W paragrafie 8 umowy strony zastrzegły możliwość naliczenia kary umownej w wysokości 6 – krotności czynszu, na wypadek rozwiązania umowy przed upływem terminu z wyjątkiem sytuacji o której mowa w paragrafie 10 umowy, gdzie zawarto uprawnienie wynajmującego do rozwiązania umowy w przypadku zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu.

W dniu 16 sierpnia 2004 roku w protokole zdawczo - odbiorczym, pozwana oświadczyła, że zapoznała się ze stanem technicznym budynku, urządzeń i wyposażenia oraz, że nie zgłasza w tym zakresie żadnych zastrzeżeń. Po zawarciu umowy, w budynku ujawniła się wada w postaci niesprawnego ogrzewania i przeciekającego dachu, o czym pozwana poinformowała powódkę. Z uwagi na brak reakcji ze strony powódki, pozwana złożyła wypowiedzenie w 2008 roku. W dniu 25 listopada 2008 roku strony zawarły porozumienie, w którym pozwana zobowiązała się do przeprowadzenia remontów w wynajmowanym obiekcie na kwotę 30 000 złotych, w zamian za obniżenie czynszu w okresie od 1 października 2008 roku do 31 marca 2009 roku do kwoty 4 500 złotych brutto miesięcznie. Wydatki związane z remontem, pozwana miała udokumentować stosownymi fakturami. Pozwana przeprowadziła remont budynku w zakresie wymiany wykładzin, malowania wraz z usuwaniem zagrzybienia, wymiany sprzętu oraz postawienia ścianki, zgodnie z zaleceniami Sanepidu. Pozwana korzystała z całości parkingu przynależnego do nieruchomości. W 2009 roku powódka wybudowała na terenie nieruchomości, tymczasowy obiekt budowlany, w którym rozpoczęła prowadzenie działalności z zakresu tzw. małej gastronomii. Budynek ten, ograniczał możliwość korzystania przez pozwaną z parkingu. W dniach 8 i 28 września 2009 roku pozwana wezwała powódkę do usunięcia przedmiotowej budowli i przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego. W odpowiedzi, powódka nie zgodziła się na usunięcie budowli wskazując, że teren z którego pozwana korzysta jest wystarczający dla prowadzenia przez nią działalności gospodarczej. W odpowiedzi na to oświadczenie, w dniu 31 grudnia 2009 roku pełnomocnik pozwanej złożył w jej imieniu oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2010 roku. Powódka obciążyła pozwaną należnością czynszową za styczeń 2010 roku, na potwierdzenie czego wystawiła fakturę VAT (...).

W dniu 30 stycznia 2010 roku protokolarnie przekazano przedmiot najmu wynajmującej. Na tą okoliczność sporządzono dokumentację fotograficzną. Po wypowiedzeniu umowy powódka prowadziła w tym lokalu działalność gastronomiczną pod nazwą Restauracja (...), po uprzednim dokonaniu częściowych prac remontowych.

Stan zużycia lokalu w dniu 30 stycznia 2010 roku odpowiadał normalnej, a nie ponadprzeciętnej eksploatacji, za wyjątkiem zniszczenia obudowy grzejników, których koszt naprawy, zgodnie z opinią biegłego z zakresu budownictwa wyniósł 127, 30 złotych. Zagrzybienie w pomieszczeniu „zmywak”, powstało w związku z nieprawidłową wentylacją pomieszczenia i złym stanem dachu powodującym przecieki wody opadowej. Wada dachu w lokalu wynajmowanym przez pozwaną była wadą technologiczną, utrudniającą korzystanie z przedmiotu najmu lecz powstałą bez związku

z użytkowaniem obiektu przez pozwaną. W dniu 2 lutego 2010 roku technik budowlany R. C. sporządził na zlecenie powódki kosztorys dotyczący remontu pomieszczeń lokalu gastronomicznego i odwodnienia dachu. Wartość tych prac oszacowano na 26 226,15 złotych. R. C. nie wykonywał prac objętych kosztorysem. W sporządzonym w dniu 10 lutego 2010 roku przez technika budowlanego P. W. kosztorysie dotyczącym naprawy instalacji elektrycznej, wartość prac wyceniono na 8 013,18 złotych. Za sporządzony kosztorys i przegląd instalacji powódka nie zapłaciła. Z kolei kosztorys dotyczący wymiany żaluzji pionowych i rolet, sporządzony przez R. W. objął kwotę 2 552,84 złotych. W dniu 23 lutego 2010 roku powódka zleciła demontaż reklamy lokalu i z tego tytułu obciążyła pozwaną kwotą 683,20 złotych. Pozwana dokonała demontażu swojej reklamy w styczniu 2010 roku. Powódka refakturowała na pozwaną koszt dostawy energii elektrycznej na kwotę 1 542 złotych, jak i koszty dostawy wody na kwotę 308,27 złotych. Powódka otrzymała od dostawcy wody dwie noty odsetkowe na kwoty 2,63 złotych i 8,17 złotych za zwłokę w regulowaniu należności przez najemcę. W dniu 18 marca 2010 roku pełnomocnik powódki poinformował pozwaną o istnieniu roszczeń z tytułu przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedzającego wydanie najemcy przedmiotu umowy. W dniu 1 kwietnia 2010 roku pełnomocnik pozwanej złożył oświadczenie o potrąceniu kwoty kaucji z należnością czynszową powódki za styczeń 2010 roku. Powódka nie uznała skuteczności dokonanego potrącenia. W dniu 19 lipca 2010 roku pełnomocnik powódki wezwał pozwaną do zapłaty 731 390 złotych. W dniu 18 października pełnomocnik powódki zawiadomił pozwaną o dokonanym zaliczeniu kaucji w kwocie 13 420 złotych na poczet roszczeń o naprawienie szkody w przedmiocie najmu.

Ustalając stan faktyczny sprawy Sąd oparł się na dowodach w postaci zeznań świadków, stron, opinii biegłego oraz dokumentach wskazanych w uzasadnieniu. Nie uwzględnił dowodów w postaci pism załączonych do odpowiedzi na pozew, jako że nie zostały one poświadczone za zgodność przez pełnomocnika. Krytycznie ocenił zeznania D. W. w zakresie w jakim wskazywała ona na rzekome zniszczenia w budynku objętym umową najmu. Podobnie krytycznie odniósł się do zeznań U. K. odmawiając im waloru wiarygodności w zakresie dotyczącym rzekomych gróźb powódki w sprawie odłączenia prądu. Odmówił wiary zeznaniom W. K. w zakresie dotyczącym prawidłowości wykonania dachu, zaś wnioski powódki o przesłuchanie S. S. oraz D. R. oddalił jako sprekludowane.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy zważył, że istota sporu sprowadzała się do ustalenia czy pozwanej przysługiwało prawo do wypowiedzenia umowy najmu oraz czy pozostaje ona zobowiązana do zapłaty odszkodowania na rzecz powódki. Analizując postanowienia umowy łączącej strony sporu, a w szczególności paragrafy 8 i 10, Sąd pierwszej instancji doszedł do przekonania, że strony przewidziały możliwość wystąpienia sytuacji, w której mogłoby dojść do rozwiązania umowy, przy czym nie określiły szczegółowo w jakich przypadkach miałyby to nastąpić. Z tej przyczyny, odwołując się do delegacji zawartej w paragrafie 12 umowy przyjął Sąd, że w tej części należało sięgnąć do przepisów kodeksu cywilnego, w tym do art. 664 k.c. regulującego odpowiedzialność wynajmującego za wady przedmiotu najmu, a w zakresie w nim nieuregulowanym, do przepisów dotyczących odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej.

Wskazał Sąd, iż wystąpienie wady w postaci przeciekającego dachu znalazło potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym. Wada ta, w chwili odbioru przedmiotu umowy przez pozwaną w dniu 16 sierpnia 2004 roku nie była widoczna, a ujawniła się dopiero po pewnym czasie, w okresie jesienno – zimowym, wskutek opadów atmosferycznych. Była to wada konstrukcyjna, związana z nieprawidłową technologią budowy dachu, w szczególności w zakresie spójności poszczególnych jego elementów. W żaden sposób nie była związana z użytkowaniem obiektu przez pozwaną i jej ewentualnymi zaniedbaniami w zakresie odśnieżania dachu. Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska powódki, że pozwana na mocy porozumienia z 25 listopada 2008 roku zobowiązała się do naprawy dachu. Porozumienie w żaden sposób nie wskazywało, że miało chodzić o remont dachu, gdy zawierało jedynie zobowiązanie pozwanej do przeprowadzenia remontów do kwoty 30 000 złotych, co miało skutkować obniżeniem czynszu. Wskazał Sąd, iż obowiązek dokonywania napraw spoczywających na najemcy w oparciu o art. 662 § 2 k.c. dotyczy jedynie napraw drobnych, a za taką nie można uznać naprawy dachu. Jeżeli strony chciałyby swe zobowiązania w zakresie napraw przedmiotu najmu uregulować w sposób odmienny, winny to precyzyjnie określić w zawartym porozumieniu. W latach 2005 – 2006 pozwana zgłaszała powódce wystąpienie przedmiotowej wady, niemniej jednak wada ta nie została usunięta. W ocenie Sądu, ograniczała ona przydatność przedmiotu najmu do umówionego użytku.

Pozwana w lokalu tym prowadziła działalność gastronomiczną, a zagrzybione ściany i widok misek zbierających wodę skapującą z sufitu, nie przysparzał jej renomy i zniechęcał klientów do korzystania z jej usług. Mimo, że pozwana w piśmie zawierającym oświadczenie o wypowiedzeniu umowy, złożonym powódce w 2008 roku, jako przyczynę uzasadniającą wypowiedzenie wskazała oprócz przeciekającego dachu, źle funkcjonujące ogrzewanie, to okoliczności tej nie udowodniła. Nie wykazała również, aby powódka groziła jej wyłączeniem energii elektrycznej.

Sąd Okręgowy podzielił twierdzenia pozwanej, że budowa przez powódkę budynku przeznaczonego na działalność konkurencyjną na terenie parkingu, który również był przedmiotem umowy, ograniczała przydatność przedmiotu najmu do umówionego użytku. W takiej sytuacji pozwanej przysługiwało uprawnienie z art. 664 § 1 k.c. do żądania obniżenia czynszu najmu. Obniżenie czynszu nastąpiło jedynie w okresie od 1 października 2008 roku do 31 marca 2009 roku, gdy na dalsze obniżki powódka nie wyraziła zgody. Mimo zgłoszonego przez pozwaną żądania, powódka nie usunęła wad ograniczających możliwość korzystania z lokalu tj. nie naprawiła dachu i nie usunęła budynku w którym prowadziła konkurencyjną względem pozwanej działalność. W takiej sytuacji pozwanej stosownie do art. 561 k.c. przysługiwało uprawnienie do wypowiedzenia umowy z zachowaniem terminu wypowiedzenia.

Odnosnie żądania zasądzenia kwoty 120 000 złotych wskazał Sąd, iż pozwana udowodniła przyczyny uzasadniające niewykonanie umowy z powódką i tym samym uwolniła się od odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 471 k.c. Nadto powódka nie wykazała zaistnienia szkody, ani co do zasady ani co do wysokości. Zwrócił Sąd uwagę na bezzasadność żądania dotyczącego zwrotu utraconych korzyści wskazując, że powódka bezpośrednio po opuszczeniu lokalu przez pozwaną rozpoczęła prowadzenie w nim działalności gospodarczej pod nazwą(...). Odnosnie pozostałych roszczeń odszkodowawczych powódki zgłaszanych w związku z uszkodzeniem wyposażenia i obiektów znajdujących się w wynajmowanym budynku, jak również koniecznością pokrycia przez powódkę kosztów dostawy wody, energii elektrycznej, zastępczego demontażu reklam dokonanego na koszt pozwanej, jak i zaległego za miesiąc styczeń 2010 roku czynszu, wskazał Sąd iż większości tych roszczeń powódka nie wykazała. Świadkowie – R. C., M. W. i R. W. (1) zeznali co prawda, że sporządzili kosztorysy napraw, jednak same naprawy nie zostały nigdy zlecone. Z kolei żądanie zwrotu lustra, regału, czterech parasoli było niezasadne, albowiem część z tych przedmiotów nigdy nie została pozwanej przekazana, zaś inne były uszkodzone już w momencie wydania pozwanej przedmiotu najmu. Za nieudowodnione uznał Sąd okoliczności dotyczące demontażu reklamy restauracji pozwanej.

Powódka nie udowodniła, wbrew spoczywającemu na niej ciężarowi dowodu, by przedmiot najmu, po zwróceniu go przez pozwaną, miał wady będące wynikiem jego ponadprzeciętnej eksploatacji. Przeciwnie, stan zużycia budynku odpowiadał normalnej eksploatacji tego typu obiektów. Za „ponadprzeciętną eksploatację” należało uznać wyłącznie zniszczenie obudowy grzejników, której koszt naprawy biegły wycenił na 127,30 złotych. Podkreślił Sąd, iż braki w zakresie dokumentacji obrazującej stan budynku uniemożliwiały precyzyjne określenie stopnia jego zużycia.

Powódka nie wykazała też zasadności roszczeń o zwrot opłat za media, albowiem nie udowodniła, aby opłaty te dotyczyły okresu, w którym pozwana z budynku korzystała.

Żądanie zapłaty 13 420 złotych tytułem zaległego czynszu także było nieuzasadnione z uwagi na skutecznie złożone przez pozwaną oświadczenie o potrąceniu tej należności z przysługująca jej względem powódki wierzytelnością z tytułu zwrotu kaucji.

Mając powyższe na względzie, Sąd Okręgowy przychylił się do żądania powódki jedynie w zakresie kwoty 127,30 złotych tj. w zakresie dotyczącym odszkodowania za zniszczone obudowy grzejników. W pozostałej części powództwo oddalił oraz orzekł o kosztach postępowania, obciążając nimi powódkę w całości.

W apelacji powódka zaskarżyła wyrok Sądu Okręgowego w Częstochowie w części oddalającej powództwo ponad kwotę 127,30 złotych.

Powódka zarzuciła rozstrzygnięciu Sądu pierwszej instancji:

1. błędy w ustaleniach faktycznych, mające wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, a polegające na przyjęciu, że:

#.

- na podstawie materiału dowodowego sprawy nie można ustalić stanu przedmiotu najmu w chwili przekazania go pozwanej;
- pozwana była zobowiązana wyłącznie do dokonywania drobnych napraw, do których nie należała naprawa dachu;
- pozwana otrzymała w najem całą działkę, na której znajdował się budynek dwukondygnacyjny;
- powódka wybudowała pawilon handlowy na terenie najmowanym przez pozwaną;
- prowadzona przez powódkę działalność w wybudowanym pawilonie była konkurencyjna wobec działalności pozwanej;

2. naruszenie prawa procesowego, a to art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na niedokonaniu wszechstronnej oceny materiału dowodowego i w konsekwencji wyciągnięciu wniosków sprzecznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym;

3. naruszenie prawa materialnego, a to art. 65 k.c. w zw. z § 8 ust. 2 oraz § 12 łączącej strony umowy poprzez jego błędną wykładnię polegająca na przyjęciu, że strony przewidywały możliwość wcześniejszego wypowiedzenia umowy przez każdą ze stron, chociaż nie określiły szczegółowo w jakich przypadkach miałyby to nastąpić i że w związku z tym zastosowanie znajdowały przepisy kodeksu cywilnego dotyczące możliwości rozwiązania umowy przez strony;

4. naruszenie art. 561 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że pozwanej przysługiwało prawo do rozwiązania umowy zawartej na czas określony z zachowaniem terminu wypowiedzenia przed upływem okresu na jaki umowa została zawarta;

5. naruszenie art. 675 § 1 k.c. w zw. z § 9 umowy najmu poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że pozwana była zobowiązana do zwrotu rzeczy w stanie niepogorszonym i nie ponosiła odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania;

6. naruszenie art. 471 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że pozwana nie była zobowiązana do naprawienia szkody wyrządzonej powódce w związku z wypowiedzeniem umowy zawartej na czas określony, przed terminem na jaki została zawarta;

7. naruszenie art. 498 k.c. w zw. z art. 454 k.c. i § 3 ust. 6 zd. 2 umowy przez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że pozwana mogła skutecznie potrącić wpłaconą przez siebie kwotę kaucji z wierzytelnością powódki z tytułu czynszu.

Stawiając tak opisane zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanej 119 872,70 złotych z odsetkami wskazanymi w pozwie oraz o zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od powódki kosztów procesu za II instancję, wedle norm prawem przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja w zasadniczym zakresie nie jest uzasadniona.

Na kwotę objętą żądaniem pozwu składają się należności z różnych tytułów a powiązane z umową najmu jaka łączyła strony, zakończeniem jej realizacji. Główną część żądania stanowi kwota 77 974,52 zł stanowiąca odszkodowanie obejmujące utracone korzyści w następstwie pozbawionego podstaw prawnych wypowiedzenia umowy przez pozwaną. Na pozostałą zaś część ogólnie rzecz ujmując składają się koszty przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego (koszty wymiany żaluzji – 2 552,84 zł, naprawy biurka – 950 zł, blatu baru – 650 zł, instalacji

i elementów elektrycznych – 8 013 zł, pomieszczeń lokalu – 12 806,15 zł), wartość niezwróconych elementów wyposażenia – 1 100 zł, demontażu reklam – 683 zł, a nadto kwota należności za pobraną przez pozwaną energię elektryczną (1 542,02 zł) i wodę (308,27 zł), a nadto zaległy czynsz za miesiąc styczeń 2010 roku – 13 420 zł.

Sąd I instancji w swych ustaleniach, jak i rozważaniach odniósł się do każdego z tych roszczeń dokonując oceny ich zasadności. Poczynione przez ten Sąd ustalenia faktyczne co do treści stosunku obligacyjnego stron, wynikających zeń praw i obowiązków, zakresu przedmiotowego umowy, sposobu jej realizacji, występujących problemów i przeszkód w prawidłowym i pełnym korzystaniu z przedmiotu najmu Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne jako znajdujące odzwierciedlenie w materiale dowodowym sprawy przywołanym w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Ustalenia faktyczne w kwestiach zasadniczych objętych zarzutem apelacji, a dotyczących zakresu zobowiązania pozwanej do dokonywania napraw, zakresu przedmiotu najmu, miejsca usytuowania pawilonu wybudowanego przez powódkę, prowadzonej w nim działalności gospodarczej, nie wykazują zarzucanych błędów, gdy mają oparcie w materiale dowodowym sprawy, który został poddany przez Sąd I instancji ocenie nie wykraczające poza granice wyznaczone treścią art. 233 k.p.c.

W pierwszym rzędzie odnieść należy się do oceny zasadności zaskarżonego rozstrzygnięcia co do zasadniczego roszczenia obejmującego odszkodowanie łączone z bezpodstawnym, w ocenie powódki, wypowiedzeniem umowy najmu w kontekście postawionych w tym zakresie zarzutów apelacji.

Zawarta przez strony w dniu 14 lipca 2004 r. umowa najmu była umową terminową, zawartą na czas określony, a to do 16 sierpnia 2014 r. (§ 8 pkt 1). Umowa ta w § 10 pkt 1 dawała prawo do wcześniejszego jej wypowiedzenia wynajmującemu (powódcie) w sytuacji tam wskazanej, a mianowicie w przypadku zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu lub opłat, objętych § 14, ponad 30 dni. Był to jedyny przypadek regulowany umową wcześniejszego jej rozwiązania. Umowa ta nie zawierała zaś klauzuli dopuszczającej wcześniejsze jej rozwiązanie w drodze wypowiedzenia przez najemcę, gdy zgodnie z treścią art. 673 § 3 k.c. jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. W świetle treści regulacji umowy, jaką związane były strony, co do zasady podzielić należy stanowisko skarżącej, że umowa nie dawała najemcy (pозwanej) prawa do wcześniejszego jej rozwiązania. Podstawy do odmiennego wnioskovania nie stanowi postanowienie pkt 2 § 8 umowy, w którym użyto terminu „rozwiązanie umowy przez którąkolwiek ze stron przed upływem terminu na jaki umowa została zawarta”, a w szczególności w kierunku wskazywanym przez pozwaną, mającym wyłączać prawo powódki do roszczenia odszkodowawczego. W procesie interpretacji postanowień umownych nie można opierać się li tylko na samym brzmieniu użytych w nich poszczególnych zwrotów, co wynika wprost z regulacji art. 65 § 2 k.c., zakładającej tzw. kombinowaną metodę wykładni opartą na kryterium subiektywnym i obiektywnym. Metoda ta oznacza, że w przypadku, gdy strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, należy właściwy dla prawa sens oświadczenia woli ustalić na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak jak sens ten rozumiałby, w danych okolicznościach, rozsądny odbiorca (por. uchwałę SN z 28 czerwca 1985 r., sygn. III CZP 66/95 – OSNC 1995 r., z. 12, poz. 168). W takim przypadku przy wykładni należy uwzględniać nie tylko sam interpretowany zwrot, jego sens wynikający z reguł językowych, ale i cały jego kontekst w jakim został on użyty, pozostałe elementy wypowiedzi, której jest on składnikiem. Stąd też w tym przypadku przy ocenie nie można pomijać kontekstu w jakim strony posłużyły się zwrotem „rozwiązanie umowy” w § 8 pkt 2 umowy, połączenia go z sankcjami cywilnoprawnymi w postaci kary umownej, czy odszkodowania dochodzonego na zasadach ogólnych. Ten zaś wskazuje jednoznacznie, że celem stron kreujących przedmiotowe postanowienie nie było stworzenie podstawy do swobodnego jednostronnego zniweczenia stosunku zobowiązaniowego, lecz regulowanie konsekwencji wcześniejszego, a pozbawionego podstawy prawnej „rozwiązania umowy”, faktycznego jej unicestwienia, jednostronnego w istocie jej zerwania, gdyż tylko w takiej sytuacji, tj. w razie niezgodnego z postanowieniami umowy lub przepisami prawa unicestwienia więzi obligacyjnej, wchodzą w grę stosowne sankcje cywilnoprawne.

Powyższe nie oznacza jednakże zasadności stanowiska skarżącej co do braku po stronie pozwanej podstawy prawnej do wcześniejszego jednostronnego rozwiązania umowy, bezskuteczności złożonego przez nią oświadczenia z dnia

31 grudnia 2009 r., a na których to zdarzeniach powódka żądała odszkodowania obejmującego utracone korzyści.

Sam brak przyznania pozwanej w umowie najmu możliwości wcześniejszego jej rozwiązania, nie oznacza, że została ona pozbawiona tego prawa w ogólności. Wynikający z art. 673§ 3 k.c. zakaz swobodnego wypowiedzania umów najmu zawartych na czas oznaczony, w przypadku braku określenia w umowie wypadków wskazujących, kiedy to będzie dopuszczalne, nie oznacza absolutnej stabilizacji tego rodzaju stosunków obligacyjnych, gdyż jak wskazuje się w doktrynie i orzecznictwie ustawodawca dopuszcza możliwość rozwiązania takiej umowy w regulowanych ustawowo przypadkach (art. 664 § 2 k.c., 667 § 2 k.c., 672, 687 § 1, 685, 691 § 4, 703 k.c.).

Przepis ten jest rozumiany li tylko jako zakaz wypowiedzania objętych nim umów w sytuacji, w której decyzja o wypowiedzeniu ma być pozostawiona tylko swobodnemu uznaniu samych stron lub strony umowy (por. uzasadnienie uchwały SN w składzie 7 sędziów z 21 grudnia 2007 r., III CZP 74/07 – OSNC 2008, z. 9, poz. 96). Regulacja ta nie wyłącza zaś stosowania bezwzględnie obowiązujących przepisów ustawowych, tak o charakterze szczególnym, jak i ogólnym dotyczących podstaw wcześniejszego zniweczenia węzła obligacyjnego. Reasumując, w przypadku umowy najmu zawartej na czas określony jej wcześniejsze rozwiązanie jest możliwe w przypadkach wskazanych w umowie, bądź na podstawie odrębnego porozumienia stron zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 353¹ k.c., bądź na podstawie przepisów ustawowych w razie zaistnienia objętych nimi zdarzeń. Z uwzględnieniem przepisów ustawy należało w stanie faktycznym sprawy dokonywać oceny zasadności wypowiedzenia umowy przez pozwaną, gdy sama umowa nie dawała ku temu podstaw i tak też ostatecznie przyjął Sąd I instancji.

Dokonane przez pozwaną wypowiedzenie łączyło się z wadami przedmiotu najmu ograniczającymi możliwość korzystania z przedmiotu najmu, jego pełnego zgodnego z przeznaczeniem wykorzystania, a w szczególności (wskazywanym w wypowiedzeniu), zajęciem przez powódkę części objętego umową terenu parkingu, prowadzeniem tam budowy i wybudowaniem w obszarze wynajmowanej nieruchomości budynku z przeznaczeniem na lokal gastronomiczny.

Jak trafnie przyjął Sąd Okręgowy zajęcie przez powódkę we wrześniu 2009 r. części objętego umową terenu parkingu, zlikwidowania w ten sposób części miejsc parkingowych niezbędnych dla prawidłowego działania i wykorzystania lokalu gastronomicznego restauracji, w którym m.in. były również prowadzone duże imprezy typu wesela, zabawy itp., a wymagające większej ilości miejsc parkingowych, a nadto jego wykorzystanie na budowę obiektu przeznaczonego na konkurencyjną wobec pozwanej działalność gastronomiczną – ograniczało przydatność przedmiotu najmu do umówionego użytku. Poczynione w tym względzie ustalenia faktyczne zasługują w pełni na podzielenie, tak w odniesieniu do zakresu przedmiotu najmu, jak i jego wykorzystywania przez pozwaną, a którego pełny zakres uniemożliwiła powódka swoim działaniem.

Apelacja w tym względzie ma charakter li tylko polemiczny, przedstawia własną, subiektywną wersję powódki, oderwaną od materiału dowodowego sprawy, a co nie może odnieść rezultatu. Przedmiotem umowy najmu był budynek, grunt niezbędny do korzystania z niego oraz parking, przy czym ten nie obejmował li tylko części wybrukowanej, która była niewystarczająca dla potrzeb obiektu zważywszy na jego przeznaczenie, ale i pozostałą część przylegającą do budynku, a którą to powódka zajęła we wrześniu 2009 r. pod budowę uszczuplając parking do kilku miejsc parkingowych. Twierdzenie powódki prezentowane w procesie, jakoby umowa najmu obejmowała jedynie powierzchnię 2 000 m², zaś pozostałe ok. 900 m² pozostawało poza dyspozycją pozwanej nie znajdują uzasadnienia w materiale dowodowym sprawy. Umowa w tym względzie nie zawiera takowych danych, ani też w zakresie ograniczenia obszaru wykorzystywania przedmiotu najmu. Nie może przy tym odnieść rezultatu odwoływanie się skarżącej do mapy zatwierdzającej projekt zagospodarowania działki, gdy ten nie stanowił integralnej części umowy, która do niej się nie odwoływała. Nadto powódka nie wykazała, aby w ogóle mapa ta została przedstawiona pozwanej, gdy pozwana tej okoliczności zaprzeczyła podnosząc, że takowy dokument zobaczyła po raz pierwszy w niniejszym sporze. Przez okres 5 lat nie było sporu co do zakresu najmu i zakresu jego wykorzystania przez pozwaną, gdy ten obejmował do września 2009 r., kiedy to powódka zajęła część terenu, cały teren wokół budynku wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem

jako parking, a co znajduje odzwierciedlenie w zeznaniach świadków przywołanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, których to jak i ich oceny dokonanej przez Sąd I instancji, apelacja nie podważa.

Również nie może odnieść rezultatu kwestionowanie w apelacji ustaleń Sądu co do charakteru działalności, dla której przeznaczony był, wzniesiony na części przedmiotu najmu przez powódkę obiekt, jego konkurencyjności wobec działalności pozwanej, gdy ta dotyczyła ogólnie rozumianych usług restauracyjnych, gastronomicznych, których tylko jedną z form były wesela, zabawy. Twierdzenie zaś powódki, że w wynajmowanym lokalu pozwana prowadziła wyłącznie imprezy dla zorganizowanych grup pozostaje gołosłowne, gdy okoliczności tej powódka nie wykazała, ani też nie usiłowała wykazywać. Bez znaczenia zaś dla oceny pozostaje podnoszony w apelacji fakt, że podstawową działalność gospodarczą powódka rozpoczęła w wybudowanym obiekcie po opuszczeniu przedmiotu najmu przez pozwaną, gdy istotne jest samo wybudowanie tego obiektu z określonym przyszłym przeznaczeniem, uniemożliwienie w ten sposób korzystania z części terenu parkingowego oraz przeznaczenie obiektu, cel w jakim faktycznie był on wznoszony na co wskazuje jego wykorzystanie.

Kwestię wad przedmiotu najmu reguluje przepis art. 664 k.c., w świetle którego wadą przedmiotu najmu są nie tylko usterki materialne rzeczy najętej, które ograniczają bądź uniemożliwiają jej przydatność do umówionego lub wynikającego z właściwości rzeczy użytku, ale także okoliczności zakłócające spokojne, niezakłócone korzystanie z przedmiotu najmu. Przepis ten regulując kwestię rękojmi za wady przy umowie najmu, przewiduje dla najemcy w przypadku wystąpienia wad dwa uprawnienia, a to żądanie odpowiedniego obniżenia czynszu oraz wypowiedzenie najmu bez zachowania warunków wypowiedzenia, przy czym każda z nich połączona jest z inną postacią wady. Mianowicie na gruncie tej regulacji ujawnienie wady (czy to istniejącej w chwili wydania rzeczy, jak i powstałej po wydaniu) tylko ograniczającej przydatność rzeczy najętej do umówionego użytku uprawnia najemcę tylko do skorzystania z pierwszego z tych uprawnień (art. 664 § 1 k.c.). Prawo do natychmiastowego wypowiedzenia umowy połączone zaś zostało z wadą uniemożliwiającą przewidziane w umowie używanie rzeczy (art. 664 § 2 k.c.). Ustalenie zaś przez Sąd I instancji, że w tym przypadku w grę wchodziły wady ograniczające korzystanie z rzeczy, wykluczało zastosowanie tej podstawy prawnej dokonanego przez pozwaną wypowiedzenia. Sąd Okręgowy podstawy tej dopatrył się w regulacji art. 561 k.c. uznając, że ma ona charakter regulacji ogólnej. Stanowisko to, jak zarzuca apelacja nie jest trafne. Kwestia rękojmi przy umowie najmu została uregulowana w szczególności, swoisty dla tej konstrukcji umownej sposób, bez odsyłania do stosowania regulacji dotyczącej umowy sprzedaży, tak jak w przypadku umowy o dzieło uczynił to ustawodawca w przepisie art. 638 k.c. Przepis art. 651 k.c. nie ma charakteru normy ogólnej, lecz charakter szczególny odnoszący się do umowy, której dotyczy, gdy taki charakter noszą przepisy Księgi Trzeciej Kodeksu cywilnego. W doktrynie dopuszcza się w drodze tzw. ostrożnej analogii stosowanie do umowy najmu przepisów dotyczących rękojmi umowy sprzedaży z uwzględnieniem odmienności typów i celu tych umów. Nie można jednakże pomijać, że stosowanie analogii może wchodzić w grę tylko wówczas, gdy występuje tzw. luka w prawie. Przez lukę w prawie rozumie się zaś taki stan rzeczy, gdy dla konkretnego stosunku, który nie jest prawnie obojętny, ani nie został uznany przez ustawodawcę za niepodlegający unormowaniu prawnemu, nie ma normy prawnej, czy to wyraźnej, czy to dającej się wyprowadzić w drodze wykładni. W tym przypadku nie możemy zaś mówić o luce w prawie, gdy ustawodawca w sposób swoisty dla najmu uregulował kwestie uprawnień przysługujących z tytułu rękojmi dla tego typu stosunku zobowiązaniowego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego podstawę prawną skuteczności dokonanego przez pozwaną wypowiedzenia umowy najmu stanowi norma ogólna art. 491 § 1 k.c. Za utrwalone należy uznać wyrażone w literaturze przedmiotu stanowisko, mające odzwierciedlenie w orzecznictwie, że występująca w różnych kategoriach umów (sprzedaży, dzieło, roboty budowlane, najem) instytucja rękojmi jako oparta na odrębnych zasadach, istnieje obok odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Co za tym idzie uprawniony, w tym przypadku najemca, może korzystać nie tylko z uprawnień określonych w przepisach o rękojmi, ale i przewidzianych w przepisach ogólnych określających skutki niewykonania czy też nienależytego wykonania zobowiązań.

Sąd Apelacyjny podziela wyrażony w literaturze przedmiotu pogląd dopuszczający stosowanie do wypowiedzenia umowy najmu ogólnych przepisów o odstąpieniu od umowy wzajemnej (art. 491, 493 k.c.), gdy przepisy dotyczące rękojmi nie mają na celu ograniczenia ochrony przysługującej wierzycielowi, a jej wzmocnienie. Ten pogląd nie

budzi w zasadzie kontrowersji w odniesieniu do możliwości zastosowania wskazanych wyżej regulacji ogólnych – Kodeksu cywilnego do umów najmu, które nie weszły w stadium realizacji. W takiej sytuacji instytucja odstąpienia od umowy może mieć zastosowanie w sposób bezpośredni z pełnymi skutkami ex tunc, gdy taka konstrukcja, zważywszy na charakter stosunku, nie wchodzi w grę w odniesieniu do będącego już w stadium realizacji trwałego stosunku obligacyjnego, co wyklucza z natury rzeczy rozwiązanie takiego stosunku ze skutkiem ex tunc, będącym cechą charakterystyczną odstąpienia od umowy. Jak trafnie jednak wskazuje się w doktrynie, w takim przypadku kodeksowa instytucja odstąpienia od umowy z art. 491 k.c. czy 493 k.c. ma zastosowanie w zmodyfikowanej w zakresie skutków postaci, a mianowicie złożone oświadczenie przyjmuje charakter wypowiedzenia ze skutkami ex nunc – rozwiązując umowę na przyszłość.

Wskazać przy tym należy, że również i orzecznictwo Sądu Najwyższego dopuściło stosowanie instytucji odstąpienia od umowy z art. 491 k.c. do zobowiązań o charakterze trwałym (ciągłym) z tym, że ze skutkami ex nunc (por. wyrok SN z 15 maja 2007 r., V CSK 30/07 – OSNC 2008, nr 6, poz. 66), jak i przy umowie o dzieło podniesiono, że istnieją wyjątki od reguły przyjmowania typowego dla odstąpienia skutku ex tunc m.in. w przypadku, gdy umowa jest w stadium realizacji, część świadczenia została już spełniona (art. 491 § 2 k.c.) na rzecz działania złożonego oświadczenia ex nunc na przyszłość, tak jak wypowiedzenie (por. wyrok SN z 26 stycznia 2001 r., II CKN 365/00 – OSNC 2001, nr 10, poz. 154).

Reasumując w sytuacji zatem pojawienia się wady ograniczającej tylko umówiony użytek z rzeczy najemcy w czasie, gdy przedmiot najmu był już używany, umowa znajdowała się w fazie realizacji najemcy przysługuje także uprawnienie do rozwiązania umowy najmu na podstawie art. 491 k.c. z tym, że przybierające postać i skutki wypowiedzenia ex nunc. W ten bowiem sposób mogą ulec zakończeniu tego rodzaju stosunki, a ustawodawca jednostronnie czynności prawne powodujące ten skutek określa mianem wypowiedzenia. Stąd w sytuacji, gdy wynajmujący nie realizuje ciężących na nim obowiązków, nie usuwa wad, nie zapewnia niezakłóconego, spokojnego i pełnego korzystania z przedmiotu najmu, jak trafnie podnosi się w doktrynie, najemcy oprócz uprawnień wynikających z przepisów szczególnych umowy najmu, przysługują uprawnienia przewidziane w ogólnych przepisach dotyczących skutków niewykonania zobowiązań (art. 471-497 k.c.) z tym, że z uwagi na trwały charakter tego stosunku, fakt jego realizacji przyjąć należy, że treść art. 491 i 493 k.c. ulega o tyle modyfikacji, iż zamiast klasycznej postaci odstąpienia od umowy w grę wchodzi na gruncie tych regulacji, skuteczne ex nunc prawo do niezwłocznego wypowiedzenia najmu.

W świetle powyższego w stanie faktycznym sprawy złożone przez pozwaną oświadczenie znajdowało podstawę w treści art. 491 k.c. i wywołało wynikające zeń skutki rozwiązania umowy najmu ex nunc. Podkreślić przy tym należy, że z punktu widzenia stosowania prawa materialnego nie ma charakteru wiążącego sama podstawa prawna wskazywana przez stronę, a podawane okoliczności faktyczne, w kontekście których dokonuje się subsumcji pod odpowiednią, wchodzącą w grę normą prawa materialnego.

Jak prawidłowo ustalił Sąd Okręgowy przedmiot umowy dotknięty był wadą wskazywaną w oświadczeniu przez pozwaną, powstała w trakcie realizacji umowy. Obowiązkiem wynajmującego jest nie tylko przekazanie najemcy przedmiotu najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku, ale i utrzymywanie go w takim stanie przez czas trwania najmu (art. 662 § 1 k.c.). Wynajmujący ma zatem obowiązek przez cały czas trwania najmu umożliwienia najemcy niezakłóconego korzystania z przedmiotu najmu w jego granicach, w tym gwarantując spokojne korzystanie z całego przedmiotu najmu. Obowiązek oddania najemcy rzeczy do czasowego używania (art. 659 § 1 k.c.), co jest istotą najmu, nakazuje wynajmującemu powstrzymać się od wszelkich działań, które by uniemożliwiały, bądź utrudniały najemcy spokojne, niezakłócone korzystanie z przedmiotu najmu w sposób określony umową lub odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy. Działania wynajmującego pozbawiające w całości lub części możliwości korzystania z przedmiotu najmu, ograniczające to korzystanie w odniesieniu do granic przyznanych umową, stanowi naruszenie obowiązków ciężących na wynajmującym, a w istocie ich niewykonanie, co daje najemcy prawo wypowiedzenia umowy na zasadach ogólnych, o czym była mowa powyżej.

Powódka naruszyła w tym zakresie ciężący na niej obligacyjny obowiązek, o którym mowa wyżej, rozpoczynając na części przedmiotu objętego umową budowę obiektu na cele własnej działalności gastronomicznej, zakłócając

tym samym spokojne korzystanie z przedmiotu najmu przez pozwaną, a jednocześnie pozbawiając części parkingu, pozostawiając w efekcie do dyspozycji pozwanej kilka miejsc parkingowych, ograniczając tym samym pełne korzystanie z przedmiotu najmu. Wystąpiły zatem przesłanki do rozwiązania umowy z tym, że na podstawie regulacji ogólnej art. 491 § 1 k.c., w sytuacji gdy pozwana kilkakrotnie, w tym pismami z dnia 28 września 2009 r., a następnie 8 października wzywała powódkę do usunięcia przedmiotowej wadliwości – tj. usunięcia wznoszonej konstrukcji, przywrócenia stanu zgodnego z umową, od czego powódka bezpodstawnie się uchylała, popadając tym samym w zwłokę w wypełnieniu ciężącego na niej obowiązku zapewnienia niezakłóconego korzystania z przedmiotu najmu, a kierowane do powódki w tej kwestii pisma zawierały tak określanie terminu w jakim usunięcie wady winno nastąpić, jak i zagrożenie skorzystania z uprawnienia do rozwiązania umowy, co nastąpiło pismem z 31 grudnia 2009 r.

Z podanych wyżej przyczyn zaskarżony wyrok w części oddalającej powództwo o zasądzenie odszkodowania w kwocie 77 974,52 zł jest prawidłowy. Gdy oświadczenie pozwanej o wypowiedzeniu umowy nie było pozbawione podstawy prawnej, wywołało wynikający zeń skutek prawny rozwiązania łączącej strony umowy najmu, nie zaistniały, jak trafnie ostatecznie przyjął Sąd I instancji przesłanki do żądania opartego na tym zdarzeniu (odmiennie ocenionym przez powódkę) odszkodowania obejmującego utracone korzyści, co czyni w konsekwencji zarzut naruszenia art. 471 k.c. niezasadnym.

W sytuacji, gdy potwierdziła się wskazywana przez pozwaną w oświadczeniu z dnia 31 grudnia 2008 r. omówiona wyżej przyczyna wypowiedzenia umowy, nie wymaga szerszego odniesienia się wskazywana w toku procesu i przyjęta w ustaleniach Sądu I instancji druga z wad przedmiotu najmu, a mianowicie przeciekający dach. Zgodzić przy tym należy się ze skarżącą, iż oceny dopuszczalności rozwiązania umowy należy dokonywać w kontekście rzeczywistych przyczyn, jakie leżały u podstaw złożonego oświadczenia woli, a nie możliwych, które w istocie takowych nie stanowiły. Występujące niewątpliwie, jak wykazało postępowanie dowodowe, w najmowanym budynku wady konstrukcyjne, wadliwe pokrycie dachu, nieszczelności powodujące jego przecieki, co zostało ujawnione po odbiorze budynku przez pozwaną w najem, w trakcie jego eksploatacji, nie stanowiły przyczyny dokonanego przez pozwaną wypowiedzenia, gdy te zostały wyraźnie wskazane w piśmie zawierającym to oświadczenie. Również pismo pozwanej poprzedzające wypowiedzenie, zawierające termin do usunięcia wad nie dotyczyły tej wadliwości.

Przy ocenie nie można pomijać ustalonej przez Sąd Okręgowy okoliczności, a mianowicie, że akcentowane przez pozwaną przyczyny dotyczące przecieków dachu, ogrzewania, stanowiły przedmiot wcześniejszego oświadczenia pozwanej z dnia 20 października 2008 r., które jednakże nie wywołało skutku rozwiązania umowy wobec zawarcia w dniu 29 października 2008 r. porozumienia przedłużającego umowę, a następnie będącego jego konsekwencją porozumienia z dnia 25 listopada 2008 r., w którym najemca zobowiązał się do przeprowadzenia w wynajmowanym obiekcie remontów na kwotę 30 000 zł, zaś pozwana w okresie od 1 października 2008 r. do 31 marca 2009 r. miała płacić obniżony do kwoty 45 000 zł brutto czynsz. Nałożenie wyżej wymienionym porozumieniem na pozwaną obowiązku dokonania remontu na określoną kwotę przy jednoczesnym wprowadzeniu w związku z tym obniżki czynszu pozwala przyjąć, przy braku określenia przedmiotowego zakresu remontu, oraz przy uwzględnieniu iż porozumienie to stanowiło konsekwencją dokonanego 20 października 2008 r. wykonania wypowiedzenia, że obowiązek ten obejmował remonty w zakresie obciążającym powódkę w zamian za obniżenie czynszu, nie zaś tzw. bieżących związanych ze zwykłą eksploatacją przedmiotu najmu, gdy te z mocy ustawy, jak i treści umowy ciążyły już na pozwanej.

Nie bez znaczenia w tym przypadku jest i późniejsze, obejmujące okres po zawarciu w/w porozumienia, zachowanie pozwanej, która od tego momentu przez cały późniejszy okres wiązania umowy tj. rok 2009 nie zgłaszała wobec powódki zastrzeżeń z tytułu przecieków dachu, nie wzywała do usunięcia związanych z tym wad dachu, ani też nie wskazywała ich jako przyczyny dokonanego pismem z dnia 31 grudnia 2009 r. wypowiedzenia, a co pozwala na wnioskowanie, że kwestię tę wówczas uznawała za załatwioną porozumieniem z dnia 25 listopada 2008 r., nie z nią łączyła i nie ona w istocie stanowiła przyczynę złożonego oświadczenia, skutkiem którego doszło do zakończenia stosunku obligacyjnego stron.

Z drugiej strony zgodzić należy się ze stanowiskiem Sądu I instancji, że unormowanie ogólne art. 6 umowy najmu nie dawało podstaw do interpretacji prezentowanej przez skarżącą w kierunku objęcia nim wszystkich remontów bez względu na ich przyczynę, w tym i nie wynikających z eksploatacji rzeczy, a z przyczyn tkwiących w samej rzeczy, błędnym, wadliwym jej wykonawstwie, wad konstrukcyjnych obiektu, jego instalacji. Za powyższym przemawia i zachowanie stron po zawarciu umowy, a mianowicie po pierwsze dokonanie po pierwszym wystąpieniu przecieków na przełomie roku 2005 i 2006 i ujawnieniu ich przyczyny, prac mających na celu uszczelnienie pokrycia dachu przez wykonawcę powódki, a co nie przyniosło rezultatu. Po drugie kierowane na przestrzeni do 2008 r. do powódki wezwania o usunięcie tej wadliwości, jak trafnie ustala Sąd Okręgowy. Po trzecie zawarcie porozumienia z 25 listopada 2008 r. i udzielenie obniżki czynszu w zamian za dokonanie remontu na określoną kwotę przez pozwaną, co potwierdza stanowisko Sądu Okręgowego, że nie wszystkie remonty obciążyły na gruncie regulacji § 6 umowy pozwaną. Gdyby, jak twierdziła powódka zakres § 6 umowy obejmował wszystkie remonty, w tym nie tylko związane z eksploatacją rzeczy, a wynikające z wad tkwiących w rzeczy zbędną pozostawałaby kwestia nałożenia na pozwaną obowiązku remontu w/w porozumieniem i łączenia go z obniżką czynszu, skoro miał on wynikać już wprost z umowy najmu. Ponadto nie bez znaczenia jest i to, że strony w umowie posłużyły się terminologią „napraw”, a co pozwala w kontekście ich późniejszego zachowania, na wnioskowanie przyjęte przez Sąd Okręgowy, że dotyczyły one usterek będących konsekwencją bieżącej eksploatacji związanych ze zwykłym użytkowaniem rzeczy, nie zaś wszelkich nakładów inwestycyjnych na przedmiot najmu w tym remonty zmierzające do usunięcia wad wykonawczych, konstrukcyjnych obiektu. Poczynione w tym względzie ustalenia Sądu I instancji, jak i wykładnia postanowienia § 6 umowy nie nasuwają zastrzeżeń, gdy ta ostatnia uwzględnia reguły płynące z art. 65 § 2 k.c., a nie ogranicza się li tylko do samego brzmienia przedmiotowego postanowienia.

Na marginesie tylko dodać należy, że kwestia przeprowadzenia przez pozwaną objętego porozumieniem z dnia 25 listopada 2008 r. rozliczenia stron z tego tytułu wykracza poza ramy przedmiotowego sporu, gdy w niniejszym procesie strona powodowa nie dochodzi wynikających stąd roszczeń, co podkreślała w piśmie z dnia 18 stycznia 2010 r. (k. 364).

Nieuzasadniona jest również apelacja pozwanej w zakresie kwestionującym ustalenia Sądu I instancji, jak i zarzucającym naruszenie przepisów art. 675 § 1 k.c. i § 9 umowy co do zakresu spoczywających na pozwanej obowiązków po zakończeniu umowy najmu.

W § 9 umowy strony postanowiły, że po zakończeniu najmu najemca jest zobowiązany wydać wynajmującemu przedmiot najmu w stanie poprzedzającym najem, który zdefiniowały jako stan przedmiotu najmu w dniu rozpoczęcia najmu wynikający z protokołu przekazania, stanowiącego załącznik do umowy. W oparciu o ten zapis powódka wywodzi, że w ten sposób strony wyłączyły stosowanie regulacji art. 675 § 1 k.c. W ocenie Sądu Apelacyjnego stanowisko to nie zasługuje na podzielenie. Przede wszystkim wskazać należy, że ujęte w § 9 umowy rozwiązanie nie odbiega od ogólnej zasady kodeksowej w zakresie obowiązków najemcy po ustaniu najmu wyrażonej w art. 675 § 1 k.c. Zgodnie bowiem z treścią tego przepisu najemca jest zobowiązany zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym. Stan zaś niepogorszony, w rozumieniu tego przepisu, to stan w jakim przedmiot najmu znajdował się w chwili wydania go najemcy.

Co się zaś tyczy stanu przedmiotu najmu z chwili jego rozpoczęcia, wydania najemcy, na rzecz wynajmującego przemawia domniemanie płynące z art. 675 § 3 k.c., zgodnie z którym domniemywa się, że rzecz była wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku. Rzecz jednak w tym, że według ogólnej zasady wyrażonej w art. 675 § 1 k.c. – ciążący na najemcy obowiązek zwrotu rzeczy w stanie niepogorszonym nie oznacza, że najemca odpowiada za każde pogorszenie. Jego odpowiedzialność odszkodowawcza nie obejmuje bowiem takiego zużycia rzeczy, które jest następstwem prawidłowej, normalnej zgodnej z umową, bądź właściwościami i przeznaczeniem rzeczy (art. 675 k.c. in fine), jak również przez najemcę, według ogólnych zasad regulujących odpowiedzialność odszkodowawczą, niezawinionego uszkodzenia rzeczy (art. 471 k.c.).

Przepis art. 675 k.c. jest normą o charakterze względnie obowiązującym i strony mogą objęte nim kwestie, działając w granicach przyznanej treścią art. 353¹ k.c. swobody kontraktowej, odmiennie regulować objęte np. wprowadzając

obowiązek zwrotu rzeczy według stanu z chwili zakończenia umowy najmu, czy też rozszerzając odpowiedzialność najemcy na zużycie rzeczy będące skutkiem prawidłowego używania tj. na każde pogorszenie stanu rzeczy. Kodeks cywilny dopuszcza możliwość wprowadzenia odmiennych niż ustawowe przesłanki odpowiedzialności kontraktowej w drodze czynności prawnej, gdy zgodnie z ogólną normą art. 472 k.c. postanowienia umowne mogą modyfikować granice i zasady odpowiedzialności dłużnika. Wyrazem tego jest regulacja art. 473 § 1 k.c., w świetle której dłużnik może przez umowę przyjąć odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania z powodu oznaczonych okoliczności, za które z mocy ustawy odpowiedzialności nie ponosi. W takim jednak przypadku, jak trafnie podnosi się w piśmiennictwie i orzecznictwie (por. uchwałę pełnego składu Izby Cywilnej z 21 grudnia 1974 r., III CZP 31/74 – OSNCP 1975, z. 9, poz. 128), zamiar stron rozszerzenia odpowiedzialności nie tylko, że powinien wynikać z umowy w sposób jednoznaczny i niewątpliwy, ale i okoliczności zastrzegające odpowiedzialność dłużnika winny być wyraźnie oznaczone w umowie.

Tymczasem przedmiotowe postanowienie umowy, do którego odwołuje się skarżąca, w swej treści nie wyłącza ogólnych zasad odpowiedzialności, nie rozszerza jej poza zakres objęty regulacją ustawową, nie stanowi odpowiedzialności najemcy za normalne pogorszenie rzeczy wynikające z jej prawidłowego używania, gdy rozszerzenia odpowiedzialności, zważywszy na jej charakter, istotę i skutki nie można domniemywać, ani też drogą interpretacji uzupełniać postanowień umowy, nadawać im treści w nich nie wyrażonych.

Przy ocenie nie można też pomijać zachowania stron po zakończeniu umowy w trakcie spisywania protokołu zdawczo-odbiorczego, kiedy to pozwana, już wówczas wskazywała na przyczyny stwierdzonego stanu co do poszczególnych elementów, jako wynikające z normalnego zużycia, gdy powódka nie podnosiła wówczas, aby odpowiedzialność pozwanej obejmowała i te skutki, została rozszerzona, a nastąpiło to dopiero przy kreowaniu roszczeń wobec pozwanej przez pełnomocnika powódki.

Ponadto wskazać należy, że wszystkie wątpliwości co do treści umowy należy tłumaczyć na niekorzyść strony, która zredagowała umowę, gdy to ona winna ponosić ryzyko niejasnych, niepełnych postanowień, nie podlegających usunięciu w drodze wykładni (por. wyrok SN z 15 września 2005 r., II CK 69/05), gdy w stanie faktycznym sprawy te umowę zredagowała powódka, ją zatem obarczają skutki niepełnej regulacji umownej, gdy jednocześnie umowa stanowi, że w kwestiach w niej nieuregulowanych zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego (§ 12).

Powyższe wskazuje, że stanowisko Sądu I instancji przyjmujące, że pozwana nie ponosiła odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania przedmiotu najmu należało uznać za prawidłowe.

W konsekwencji prawidłowo też Sąd I instancji nie uznał za zasadne roszczeń powódki, które obejmowały koszty naprawy elementów, których stan nie wykraczał poza normalne zużycie, a wynikające z wykorzystywania przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem, gdy ustalenia poczynione w tym przedmiocie nie są dowolne, a mają odzwierciedlenie w opinii biegłego, uzupełnionej w toku postępowania apelacyjnego co do dokumentów nie objętych pierwotnie wydaną opinią. Wydana w sprawie opinia biegłego ma charakter kompleksowy, uwzględnia wszystkie elementy, co do których powódka zgłaszała zastrzeżenia i w sposób wyczerpujący i fachowy z podaniem motywacji postawionych wniosków odnosi się do przedmiotowych zagadnień. Wnioski opinii stanowią logiczną konsekwencję wywodów w niej zawartych i korespondują z materiałem sprawy. Biegły odniósł się też do wszystkich zarzutów powołanych przez powódkę.

Podkreślić należy, że opinia ta została wydana po przeprowadzeniu oględzin przedmiotu najmu z udziałem stron i ich pełnomocników, obejmując swym zakresem tak wskazywane przez nie zastrzeżenia i uwagi, jak i stwierdzony stan faktyczny oraz określone, wymienione elementy wynikające z protokołu sporządzonego przez strony z dnia 30 stycznia 2010 r. Uwzględniała również sporządzoną 31 stycznia 2010 r. dokumentację zdjęciową, którą biegły poddał analizie, a co potwierdził na rozprawie apelacyjnej. Opinia ta w pełni zasługuje na walor wiarygodności, stąd zarzut naruszenia treści art. 233 § 1 k.p.c. jako nieuzasadniony nie mógł odnieść rezultatu. Samo subiektywne przeświadczenie strony o innej, aniżeli przyjął Sąd, wadze poszczególnych dowodów i ich odmienna ocena, nie jest wystarczająca dla skuteczności postawionego zarzutu, gdy w istocie taki charakter nosi polemika skarżącej z opinią

biegłego i jej oceną. Każda bowiem subiektywna ocena dokonywana przez strony co do niekorzystnych ustaleń, oceny dowodów, prezentowana wersja faktów, uwzględnia dążenie do narzucenia sądowi orzekającemu własnych ocen, korzystnych dla prezentowanego w procesie stanowiska i oczekiwanej treści rozstrzygnięcia i jako taka nie może stanowić podstawy ustaleń, ani też uzasadniać postawionego zarzutu błędności ustaleń, czy naruszenia normy regulującej zasadę oceny dowodów. Tę mogą stanowić li tylko argumenty natury jurydycznej wskazujące, że sąd naruszył przypisy regulujące prowadzenie dowodów, bądź uchybił zasadom logicznego myślenia bądź doświadczenia życiowego. Jeśli zaś z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów przewidzianej w art. 233 § 1 k.p.c., choćby zostało dowiedzione, że w równym stopniu, na podstawie tego materiału dałoby się wysnuć wnioski odmienne (por. wyroki SN z 7.X.2005 r., IV CK 122/05, z 27.IX.2002 r., IV CKN 1316/00).

Podnoszony w zastrzeżeniach do opinii uzupełniającej przez powódkę brak wyceny poszczególnych elementów nie dyskwalifikuje opinii w sytuacji, gdy zbędnym jest kalkulowanie kosztów naprawy elementów, co do których nie występuje ponadnormatywne zużycie, bądź ich stan nie jest wynikiem zachowania pozwanej, a okoliczności od niej niezależnych, gdy jak wyżej stwierdzono przyczyny stanu występującego na dzień 30 stycznia 2010 r. nie pozostają obojętne dla oceny odpowiedzialności pozwanej, a zakresem opinii objęta była również ocena z punktu widzenia wiadomości specjalnych charakteru stanu elementów objętego wskazanymi w treści dowodowej kosztorysami z uwzględnieniem protokołu z 30 stycznia 2010 r.

W świetle opinii biegłego trafnym jest stanowisko Sądu Okręgowego, że prace objęte kosztorysem z dnia 2 lutego 2010 r. sporządzonym na zlecenie powódki, których koszty stanowią przedmiot żądania pozwu (kwota 12 806,15 zł) poza uwzględnionymi przez Sąd kosztami zmienionej obudowy, będące wynikiem normalnego zużycia (koszty malowania renowacji parkietu, wymiany wykładziny), bądź nie wykazujące związku przyczynowego z eksploatacją, pozostające poza zachowaniem pozwanej, których przyczyna tkwi w wadach wykonawczych budynku (wadliwa instalacja pionowa powodująca zawilgocenie przyziemia budynku, wada rozwiązania konstrukcyjnego dachu i jego orynnowania, brak drabinek przeciwnieżnych, niewielkie pęknięcie szyby będące wynikiem zbyt ciasnej ramy okna, naprężenia, bądź też których strony nie ujęły w protokole z 30 stycznia 2010 r., nie traktując ich jako elementów wymagających naprawy, gdy ponadto prace ich dotyczące wskazane w kosztorysie nie były wykonywane (malowanie grzejników rurowych), nie mogą być uwzględnione. Również i nie znajduje uzasadnienia domaganie się przez powódkę w ramach zakresu prac objętych tym kosztorysem, kosztów pozycji 10 dotyczącej rozebrania ścianek, gdy powódka nie tylko, że nie potrafiła wskazać biegłemu o jaki element faktyczny chodzi, a nadto po wskazaniu przez pozwaną wzniesionej przez nią ścianki, biegły stwierdził, że ta nadal istnieje, nie została rozebrana, a nadto powódka nie zgłasza zamierzenia jej rozebrania. Ponadto wskazać należy na treść § 7 umowy, który pozwalał najemcy na dokonywanie zmian w przedmiocie najmu, które zwiększają jego użyteczność dla celów gospodarczych, nie zmieniając przy tym przeznaczenia przedmiotu najmu, gdy taki charakter miały przedmiotowe prace, na które nie wymagana była pisemna zgoda wynajmującego, gdy takowy wymóg obejmował tylko zmiany wpływające na przeznaczenie przedmiotu najmu (§ 7 pkt 1 in fine).

W tym miejscu stwierdzić należy, iż w odniesieniu do uwzględnionej w zaskarżonym wyroku pozycji dotyczącej naprawy zniszczonej obudowy płyt, to stwierdzić należy, że w tym zakresie wystąpił oczywisty błąd, gdy w świetle opinii koszty te obejmowały koszt materiału wycenionego na kwotę 57,30 zł plus koszty robocizny 120 zł co daje razem kwotę 177,30 zł stąd dosądzeniu z tego tytułu podlegała kwota 50 zł.

W odniesieniu zaś do kosztorysu z dnia 10 lutego 2010 r., którego kwota 8 013 zł wchodzi w zakres żądania pozwu stwierdzić należy, iż w większości wyliczenie kosztów prac nim objętych nie dotyczy zakresu stwierdzonego przez strony w protokole z dnia 30 stycznia 2010 roku ustalającym stan obiektu w dacie jego zdania powódce, ani też powódka nie wykazała, że stanowią one następstwo działania pozwanej, związku przyczynowego z realizacją umowy najmu, ani też że takowe były konieczne i aby faktycznie zostały wykonane. Co zaś się tyczy pozycji 8 i 9 kosztorysu to jak wynika z opinii biegłego jak i zeznań świadka P. W. dotyczą one kosztów instalacji przyszłej reklamy działalności powódki – (montaż konstrukcji reklamy i jej oświetlenia według proponowanej wersji, stąd brak jest podstaw do przenoszenia tych kosztów stanowiących element działalności powódki jej wyboru, na pozwaną. Również i pozbawione podstaw pozostawało żądanie pokrycia kosztów wymiany nagrzewnicy ściennych w sytuacji, gdy nie został wykazany

fakt ich niesprawności, zniszczenia, a co za tym idzie sama zasadność wymiany, której koszty są liczone przez powódkę. Już z zeznań świadka P. W. - autora kosztorysu wynika, że nie wiadomym jest czy nagrzewnica, która nie jest wykorzystana jest sprawna, czy też nie i w jakim zakresie, gdyż tego nie sprawdzał, a co za tym idzie nie została potwierdzona zasadność żądania kosztów jej wymiany przez powódkę, która zresztą nie została dokonana. W odniesieniu zaś do pozycji 15 kosztorysu biegły po dokonanych oględzinach stwierdził, że brak jest przesłanek do stwierdzenia, że otwór w którym wg twierdzeń powódki miało znajdować się również gniazdo siłowe, a co było sporne, istotnie był takim otworem, gdy nadto okoliczność ta nie wynikała z protokołu przekazania obiektu pozwanej z dnia 14 lipca 2004 r. Natomiast za zasadne w świetle opinii biegłego i protokołu z dnia 30.01.2010 r. należało uznać żądanie obciążenia pozwanej kosztami wymiany węża oświetleniowego wokół parkietu, gdy koszt wymiany 1 węża został wyliczony na kwotę 378,60 zł. Niespornym było, że nie działał w połowie wąż oświetlający parkiet w sali na parterze, co wynika nie tylko z treści protokołu z 30.01.2010 r., ale i zeznań świadka P. W., który z tej przyczyny uznał zasadność jego wymiany. Jak wynika nadto z zeznań biegłego złożonych na rozprawie, w przypadku uszkodzenia elementu takiego węża, zważywszy na jego konstrukcję techniczną łatwiejsza i tańsza jest jego wymiana aniżeli naprawa. Stąd mając to na względzie w ocenie Sądu zasadnym jest uwzględnienie również i kosztów wymiany tego drugiego węża według wyliczeń biegłego dla kosztów wymiany węża w przyziemiu w sytuacji gdy, jak wynika z danych kosztorysu i opinii biegłego długość obu węży była porównywalna. Łączny zatem koszt związany z uszkodzeniami obu węży należy przyjąć na kwotę 757,20 zł.

W ocenie Sądu zasadnym było uwzględnienie również kosztów zainstalowania 11 lamp zewnętrznych (poz. 6 kosztorysu), gdy niespornym jest, że te znajdowały się na przekazanym pozwanej w najem terenie, a ich brak został stwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym. Pozwana nie wykazała, że lampy te faktycznie zostały skradzione, ograniczając się do samych nie popartych niczym twierdzeń, a po drugie to ją obarczał ciężar zabezpieczenia obiektu i jego terenu przed działaniami osób trzecich, narażeniami na szkodę. Wprawdzie biegły nie był w stanie dokonać szczegółowej wyceny w tym zakresie z uwagi na brak szczegółowych danych, jednakowoż, jak wynika z jego zeznań, przyjęte w tym zakresie w kosztorysie z 10 lutego 2010 r. koszty wyceny brakujących lamp nie są zawyżone odpowiadają realnym stawkom rynkowym. Koszty te wynoszą 964,23 zł. Podobnie rzecz przedstawia się w odniesieniu do kosztów brakującej jednej czujki alarmowej, gdy brak ten został stwierdzony w protokole z 30 stycznia 2010 r., w tym zakresie pozwana nie odwoływała się do zużycia tego elementu i brak ten też potwierdził świadek P. W. Koszt zamocowania tejże czujki wynosił 28,08 zł. Za zasadne też, w świetle opinii biegłego i pozostałego materiału sprawy należy uznać koszty wymiany specjalistycznych żarówek (oświetlenie diodowe) – wyliczone na kwotę 351,33 zł. Łącznie zatem z zakresu prac objętego kosztorysem z 10 lutego 2010 r. wcześniej pominiętym przy ocenie Sądu Okręgowego, uwzględnieniu podlegała kwota 2200,84 zł a uwzględniając nadto wynikającą ze wskazanej wyżej omyłki przy kosztach obudowy kwotę 50 zł, zasądzeniu na rzecz powódki podlegała dodatkowo kwota 2250,84 zł i w tym zakresie tylko apelację można było uznać za zasadną.

Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku odniósł się taksatywnie do każdego z roszczeń składających się na kwotę dochodzoną pozwem. Tymczasem apelacja skarżąc wyrok w całości nie zawiera odniesienia się do części z nich. W szczególności nie zawiera żadnych zarzutów i uzasadnienia w odniesieniu do podstaw oddalenia żądania w zakresie należności za energię elektryczną (1 542,02 zł), wodę (308,27 zł), czy niezwrócone, według twierdzeń powódki wyposażenie (lustro, wózek widłowy, parasole wycenione na kwotę 1 100 zł), co daje podstawę do przyjęcia, że rozstrzygnięcie w tym zakresie skarżąca nie zakwestionowała skutecznie. Podzielając w ogólności co do tych roszczeń stanowisko Sądu I instancji stwierdzić należy, iż powódka na której spoczywał ciężar dowodzenia wynikający z art. 6 k.c., nie wykazała zasadności obciążenia pozwanej kwotą faktury wystawionej na powódkę za energię elektryczną oraz za wodę. Podkreślić należy, że w zakresie poboru energii elektrycznej pomiędzy stronami już w momencie zalania lokalu był spór, gdy powódka w okresie od września 2009 r. korzystała z poboru energii dostarczonej do przedmiotu najmu na potrzeby prowadzonej budowy. Powódka miała dokonać stosownego rozliczenia w tym zakresie, co wynika z protokołu z 30 stycznia 2010 r., jak i korespondencji przedprocesowej stron, ją zatem obciążają skutki niedokonania tego. Powódka nie wykazała również, aby wystawiona na nią faktura za dostawy wody dotyczyła okresu działalności pozwanej, ograniczając się do przedstawienia samego dokumentu faktury z treści której wynika, że została ona wystawiona 27 lutego 2010 r., obejmując swym zakresem okres lutego 2010 r. jako miesiąc sprzedaży, a niewątpliwym

jest że w okresie tym pozwana nie korzystała z obiektu. Co do braku wyposażenia wyliczonego przez powódkę na kwotę 1 100 zł to stwierdzić należy, że po pierwsze powódka nie wykazała aby parasole, których koszt liczy, były wydane pozwanej, gdy ta temu zaprzeczyła w momencie zdawania lokalu, a nadto takiej pozycji nie obejmuje protokół zdawczo-odbiorczy z 16 sierpnia 2004 r. (k. 32), podobnie jak i w protokole tym brak jest pozycji wskazującej na lustro. Po drugie powódka nie przedstawiła co do żądanej kwoty tak w pozwie, jak i w toku całego postępowania jakichkolwiek dowodów potwierdzających wskazywane przez nią wartości, a które mogłyby stanowić przedmiot weryfikacji, ani też nie wskazywała żadnych cech charakterystycznych, znamionowych tych przedmiotów, pozwalających na jakąkolwiek, choćby szacunkową, orientacyjną wycenę, nawet nie uprawdopodobniła w tym zakresie zgłoszonego żądania tak co do zasady, jak i wysokości.

W odniesieniu zaś do kwoty 1600 zł obejmującej blat baru (650 zł) oraz biurko (950 zł) stwierdzić należy, iż samo odwoływanie się do prywatnego kosztorysu nie może przemawiać za zasadnością roszczenia. Uwzględniając opinię biegłego Sąd I instancji dokonał prawidłowej oceny i w tym przedmiocie, gdy blat baru nie wykazywał mechanicznych uszkodzeń, a w protokole z dnia 30 stycznia 2010 r. powódka nie kwestionowała stanu biurek, ani też taka pozycja wyposażenia nie znajdowała się w wykazie wyposażenia z dnia 24 sierpnia 2004 r. Brak jest również podstaw do zmiany zaskarżonego wyroku w odniesieniu do żądania obejmującego kwotę 2 552,84 zł (żaluzje, rolety), gdy kwota ta obejmuje koszt żaluzji pionowych, a z treści w/w protokołu nie wynika, aby takowe były na wyposażeniu. Zaś w odniesieniu do rolet, to nie można pomijać, wynikającej – z zeznań świadka R. W. + autora wyceny dokonanej dla powódki – okoliczności dotyczącej normalnego zużycia rolet, okresu eksploatacji po którym tracą swoją wartość, a mianowicie wynoszącego 2-3 lata, gdy tymczasem były one założone przez powódkę w 2001 r. i sama powódka korzystała z nich przez 3 lata.

Nie może odnieść również rezultatu apelacja w zakresie w jakim dotyczy żądanej kwoty czynszu za styczeń 2010 r. co do którego pozwana w piśmie z dnia 1 kwietnia 2010 r. wniosła o jego rozliczenie z kwotą kaucji gwarancyjnej udzielonej przy zawarciu umowy. Teoretycznie poprawne wywody apelacji co do warunków powstania roszczenia o zwrot kaucji, przesłanek potrącenia, nie czynią zasadnym żądania pozwu. Pozwana bowiem nie wносиła o zwrot kaucji, nie kreowała takiego roszczenia, gdy to powstawało dopiero w sytuacji braku roszczeń zabezpieczenia których stanowiła, lecz o jej zaliczenie na poczet czynszu za miesiąc styczeń 2010r. i tak należy rozumieć zgodnie z zasadą rozsądnej interpretacji jej stanowisko. Zaś takie uprawnienie zważywszy na charakter i istotę kaucji gwarancyjnej jej przysługiwało, w sytuacji gdy łączący strony stosunek ustał, powstał obowiązek rozliczenia kaucji, a występowało niesporne zaległe roszczenie z tytułu czynszu. Nadto po stronie powódki, jak wykazało postępowanie, nie występowało roszczenie odszkodowawcze kreowane w oparciu o wyliczenie kosztorysu z 2 lutego 2010 r., na poczet którego, jak twierdziła powódka dokonywała zaliczenia kaucji pismem z 18 października 2010 r.

Instytucja kaucji gwarancyjnej nie jest regulowana kodeksowo. Jak podnosi się w literaturze przedmiotu i orzecznictwie ma ona charakter gwarancyjny, zabezpieczający. Istotą kaucji jest zabezpieczenie ewentualnych roszczeń, jakie mogą powstać z istniejącego pomiędzy stronami stosunku prawnego, ma ona charakter realny. Po ustaniu stosunku prawnego istnieje obowiązek zwrotu otrzymanej kaucji o ile nie istnieje niezaspokojona wierzytelność objęta zabezpieczeniem. Obowiązek zwrotu bowiem nie istnieje w zakresie niezaspokojonej wierzytelności objętej zabezpieczeniem. Stąd w braku odmiennych regulacji, kaucja podlega rozliczeniu w dwojaki sposób, a mianowicie poprzez jej zaliczenie na poczet niezaspokojonych roszczeń, bądź w razie ich braku poprzez zwrot kaucji. W tym przypadku zgodnie z postanowieniem § 3 pkt 6 umowy kaucja miała stanowić zabezpieczenie roszczeń wynajmującego wynikających z umowy najmu. Umowa nie precyzowała zasad jej rozliczenia, ani też nie zawierała jakiegokolwiek ograniczenia co do roszczeń będących przedmiotem takiego zabezpieczenia, a w szczególności nie zawężyła go do roszczeń o naprawienie strat, jak sugerowała powódka, stad w pełni uprawnione jest stanowisko, że zabezpieczała ono również roszczenie z tytułu czynszu, zwłaszcza że postanowienie jej dotyczące znajdowało się w § regulującym zagadnienie dotyczące czynszu, a wysokość kaucji odpowiadała wysokości jednomiesięcznego czynszu.

W sytuacji zatem, gdy na dzień ustania stosunku najmu istniała po stronie powódki wymagalna i niezaspokojona wierzytelność z tytułu czynszu istniały przesłanki do zarachowania na jej poczet posiadanej przez powódkę kaucji, o co pozwana zasadnie wносиła, stąd co do tej należności żądanie pozwu było niezasadne. Niezależnie od powyższego

niezasadność ta wynikała również i z tej przyczyny, że dokonane przez powódkę późniejsze bo z 18 października 2010 r. zarachowanie kaucji na poczet należności objętej kosztorysem z 2 lutego 2010 nie mogło odnieść rezultatu, gdy jak wykazało postępowanie, formułowane w tym zakresie roszczenie odszkodowawcze pozbawione było w stanie faktycznym sprawy podstaw, o czym było mowa powyżej.

Na dzień ustania stosunku prawnego łączącego strony pozwana zalegała z zapłatą czynszu wymagalnego 20 stycznia 2010 r., pozostając w 11 dniowym opóźnieniu, stąd w ramach dochodzonych roszczeń, uwzględniając, że kwota należności czynszowej została zaspokojona kaucją (miała w niej pokrycie) pozostały niezaspokojone żądane odsetki z tym, że za okres od 20.I.- 31.I.2010 r. w kwocie 52,57 zł. W tym zatem zakresie tylko żądanie było zasadne i na podstawie art. 481§1 k.c. zostało uwzględnione przez Sąd Apelacyjny w zakresie dokonanej zmiany zaskarżonego wyroku.

Nie mogło odnieść rezultatu odwoływanie się pozwanej do zgłoszonego zarzutu potrącenia w odpowiedzi na pozew, a obejmującego roszczenie z tytułu obniżenia czynszu w kwocie 161 040 zł za okres od I 2008r. – I 2010 r., zważywszy że podniesiony zarzut miał charakter ewentualny, łączył się li tylko z „uznaniem przez Sąd, że pozwana nie miała podstawy do wypowiedzenia od umowy” (k. 205), gdy taka sytuacja nie nastąpiła.

Z przyczyn wyżej podanych w zakresie w jakim apelacja była zasadna Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w sposób opisany w sentencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., a dalej idącą apelację jako pozbawioną uzasadnionych podstaw oddalił art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. obciążając nimi w całości powódkę, gdy apelacja była uzasadniona w nieznacznym zakresie.

Zasądzone koszty pozwanej obejmowały koszty zastępstwa procesowego pozwanej w postępowaniu apelacyjnym w kwocie 2700 zł. zgodnie z §6 pkt 6 i §12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz koszty stawiennictwa biegłego na rozprawie w kwocie 64 zł. Skutkiem omyłki pominięto przy orzekaniu o kosztach kwotę wynagrodzenia biegłego 1625 zł uiszczoną z zaliczki wpłaconej przez pozwaną.

(...)