

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Zgierzu, w sprawie z powództwa głównego S. K. przeciwko A. G. o zapłatę oraz w sprawie z powództwa wzajemnego z powództwa A. G. przeciwko S. K. o zapłatę, wyrokiem z dnia 27 października 2017 r. w sprawie o sygn. akt I C 1132/17:

I. z powództwa głównego:

1. oddalił powództwo,
2. zasądził od S. K. na rzecz A. G. kwotę 4.800 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

II. z powództwa wzajemnego:

1. zasądził od S. K. na rzecz A. G. kwotę 2.500 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 27 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty,
2. zasądził od S. K. na rzecz A. G. kwotę 1.025 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na następujących ustaleniach faktycznych.

A. G. poszukiwała lokalu celem otwarcia galerii – ekspozycji artykułów dekoracyjnych. Podczas pierwszego spotkania pozwana informowała powódkę, iż ma zamiar przeprowadzić generalny remont lokal oraz że lokal ma zostać przystosowany na potrzeby galerii. Powódka wyrażała zgodę na przeprowadzenie prac.

W dniu 20 kwietnia 2016 r. (...) z siedzibą

w Z. zawarła z A. G. umowę najmu lokalu użytkowego nr (...) położonego w Z. na ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą (...). Czynsz najmu został ustalony na kwotę 2.500 zł + podatek VAT płatny w terminie 7 dni od dnia doręczenia najemcy faktury. Lokal miał być wykorzystywany do prowadzenia showroomu artykułów dekoracyjnych. W dniu zawarcia umowy najemca dokonał wpłaty kaucji

w kwocie 2.500 zł. Zwrot kaucji miał nastąpić w terminie 30 dni od wygaśnięcia umowy

i wydania przedmiotu najmu. Najemca nie mógł, bez pisemnej zgody wynajmującego, zmienić przeznaczenia lokalu ani dokonywać trwałych przeróbek i adaptacji. Koszty przeróbek i adaptacji dokonanych za pisemną zgodą wynajmującego ponosił najemca. Umowa została zawarta na okres 2 lat z możliwością przedłużenia. Po okresie, na który zawarta została umowa, najemca miał opuścić lokal oraz opróżnić go na swój koszt z własnych rzeczy tam wniesionych. W dniu zwrotu strony miały sporządzić protokół zdawczo-odbiorczy. Każda ze stron mogła rozwiązać umowę

z zachowaniem 3-miesięcznego okresu. Najemca zobowiązała się przywrócić lokal do stanu niepogorszonego na swój koszt w terminie 14 dni od rozwiązania umowy, tj. pomalować ściany według ustalonych z wynajmującym kolorów i posprzątać lokal.

Po 2-3 dniach od podpisania umowy, pozwana wraz z architektem A. P. i P. M. zajmującym się pracami budowlanymi udała się

do spornego lokalu celem ustalenia zakresu prac. Wówczas poinformowała powódkę

o konieczności zdemontowania podwieszanego sufitu celem założenia sztukaterii,

na co zwrócił jej uwagę P. M.. Demontaż sufitu był konieczny ze względów bezpieczeństwa, gdyż sztukaterie były za ciężkie. Powódka nie wyraziła zgody na zdjęcie podwieszanego sufitu jak i zdemontowanie wiatrolapu.

Pomimo demontażu sufitu i wiatrolapu, możliwe było przywrócenie lokalu do stanu poprzedniego, o czym pozwana informował powódkę.

Gdyby pozwana wiedziała, że powódka nie wyrazi zgody na planowany remont, nie podpisałaby umowy najmu. Pozwana zrezygnowała z najmu lokalu przez brak możliwości wyeksponowania sztukaterii, która w 90 % zajmuje sufity.

W dniu 28 kwietnia 2016 r. strony podpisały protokół zdawczo-odbiorczy, w którym wskazano, iż wszelkie roszczenia wynikające z umowy z dnia 20 kwietnia 2016 r. zostaną rozwiązane osobnym porozumieniem na drodze cywilnoprawnej.

Podczas zdania kluczy powódka zażądała od pozwanej 5.000 zł, co wraz z wpłaconą kaucją w kwocie 2.500 zł stanowiłoby czynsz najmu za 3 miesiące. Po zdaniu kluczy i podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego pozwana uznała, że umowa została rozwiązana.

W przeciągu miesiąca od podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego powódka wynajęła przedmiotowy lokal innemu najemcy, od którego pobierała i nadal pobiera czynsz najmu.

Powódka wystawiła pozwanej następujące faktury VAT z tytułu opłaty za wynajem lokalu: 5/05/2016 z dnia 31 maja 2016 r. płatna do dnia 31 maja 2016 r., 5/06/2016 z dnia 23 czerwca 2016 r. płatna do dnia 23 czerwca 2016 r., 5/07/2016 z dnia 7 lipca 2016 r. płatna do 7 lipca 2016 r., 6/08/2016 z 25 sierpnia 2016 r. płatna do 25 sierpnia 2016 r., 5/09/2016 z dnia 30 września 2016 r. płatna do dnia 30 września 2016 r. na kwoty po 2.500 zł + VAT.

Pismami z dnia 17 maja 2016 r. i 16 czerwca 2017 r. powódka wezwała pozwaną do terminowego comiesięcznego regulowania należności czynszowych za cały okres obowiązywania umowy najmu lokalu użytkowego.

Pismem z dnia 20 lipca 2016 r. pozwana odmówiła zapłaty żądanej kwoty.

Powódka pismem z dnia 5 sierpnia 2016 r. ponownie wezwała pozwaną do comiesięcznego uiszczania czynszu najmu zgodnie z zawartą umową, wskazując, że zadłużenie obejmuje czynsz w kwocie 3.075 zł brutto od maja do lipca 2016 r.

Pismem z dnia 30 września 2016 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 10.000 zł + VAT z odsetkami ustawowymi za opóźnienie z tytułu faktur nr (...) z dnia 31 maja 2016 r., 5/06/2016 z dnia 23 czerwca 2016 r., 5/07/2016 z dnia 7 lipca 2016 r., 6/08/2016 z 25 sierpnia 2016 r. na kwoty po 2.500 zł + VAT.

Pismem z dnia 19 października 2016 r. pozwana ponownie odmówiła zapłaty.

W zakresie oceny materiału dowodowego Sąd Rejonowy wskazał, że powódka zeznała, iż pozwana zostawiła u niej kwotę 2.500 zł za niedogodności związane z wyprowadzeniem innego najemcy z lokalu, który również miała wynająć pozwana. Powódka nie wyjaśniła, na czym miały polegać te „niedogodności”. Zeznała, że zerwanie umowy z pozwaną wiązało się dla niej z kosztami, gdyż musiała zerwać rozmowy z inną osobą zainteresowaną lokalem. Następnie zeznała jednak, że lokal wynajęła wskazanej osobie, gdyż jedynie zawiesiła z nią rozmowy na czas negocjacji z pozwaną. Jej zeznania były zatem w tym zakresie sprzeczne. Sąd I instancji podkreślił ponadto, że nie dał wiary zeznaniom powódki zgodnie, z którymi była gotowa wydać pozwanej lokal na jej żądanie po podpisaniu protokołu. W przeciągu miesiąca wynajęła, bowiem lokal innemu najemcy. Mało wiarygodne są przy tym zeznania powódki, że mogła wskazanego najemcę przenieść do innego lokalu, bowiem najemca zasadniczo decyduje się na wynajęcie konkretnego lokalu. Z jednej strony powódka zeznała zatem, że miała możliwość przeniesienia obecnego najemcy gdzie indziej, a następnie, że nie liczyła na możliwość powrotu pozwanej do lokalu. Zeznania te pozostają mało wiarygodne i wskazują na zamiar powódki przyjęcia jak najkorzystniejszej dla siebie wersji wydarzeń.

Sąd Rejonowy wskazał, że pozwana przyznała, że nie poinformowała powódki przed zawarciem umowy wprost o tym, że chce zerwać sufit. Dopiero bowiem P. M. zwrócił powódce uwagę na tę okoliczność. Sąd I instancji nie dał zatem wiary zeznaniom M. J., zgodnie z którymi, przed podpisaniem umowy powódka wiedziała o zamiarze wymiany

sufitu. Sąd dał natomiast wiarę zeznaniom pozwanej i wskazanego świadka, iż przed podpisaniem umowy powódka była informowana o zamiarze demontażu wiatrołapu. Wymiana sufitu okazała się bowiem konieczna dopiero po konsultacji z M. J.. Niezależnie od tego pozwana informowała powódkę o zamiarze przeprowadzenia szeregu prac związanych z przystosowaniem lokalu do galerii.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd I instancji uznał powództwo za niezasadne.

Sąd Rejonowy wskazał, że stosownie do przepisu art. 659 § 1 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Zgodnie z art. 673 § 1 k.c., jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych. Jak stanowi § 3 k.c., jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. W art. 673 § 3 k.c. ustawodawca uznał, za wystarczające wskazanie w umowie wypadków, upoważniających do wypowiedzenia umowy zawartej na czas oznaczony. Za uzasadnione należy uznać, że wskazanie tych okoliczności nie musi być enumeratywne, ale wystarczy ogólne ich oznaczenie (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 20 września 2013 r. I ACa 402/13, Legalis nr 999024).

W odniesieniu do najmu lokalu przepis art. 688 k.c. w sposób szczególnie reguluje termin wypowiedzenia umowy najmu, stanowiąc, iż, jeśli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

Umowa najmu zawarta nawet na czas oznaczony może być jednakże w każdym czasie rozwiązana za porozumieniem stron. Strony nie mogą zostać bowiem zmuszone do pozostawania w stosunku umownym, skoro obie wyrażają zamiar wyjścia z tego stosunku. Rozwiązanie umowy może nastąpić również w sposób dorozumiany, np. poprzez wydanie lokalu przez najemcę i przyjęcie go przez wynajmującego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2017 r. V CNP 32/16, Legalis nr 1569284). Sytuacja taka miała miejsce w niniejszej sprawie. Strony podpisały w dniu 28 kwietnia 2016 r. protokół zdawczo-odbiorczy, co pozwana uznała za rozwiązanie umowy, z czym nie zgadza się strona powodowa. Zgodnie z umową stron po okresie, na który zawarta została umowa, najemca miał opuścić lokal oraz opróżnić go na swój koszt z własnych rzeczy tam wniesionych. W dniu zwrotu strony miały sporządzić protokół zdawczo-odbiorczy. Sporządzenie protokołu zdawczo – odbiorczego zostało zatem skorelowane z wygaśnięciem umowy. W przedmiotowym protokole strony wskazały, iż wszelkie roszczenia wynikające z umowy z dnia 20 kwietnia 2016 r. zostaną rozwiązane osobnym porozumieniem na drodze cywilno-prawnej.

Wskazać należy, iż w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu – art. 65 § 2 k.c.. W niniejszej sprawie z treści umowy najmu wynikało, iż podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego następowało po rozwiązaniu umowy najmu. Skoro powódka sporządziła taki protokół i podpisała go pozwana, należało uznać, iż doszło do rozwiązania umowy w sposób dorozumiany. Nie zmienia tego również klauzula zawarta w protokole zgodnie, z którą wszelkie roszczenia wynikające z umowy z dnia 20 kwietnia 2016 r. zostaną rozwiązane osobnym porozumieniem na drodze cywilno-prawnej.

Niezależnie od powyższego, Sąd I instancji podzielił stanowisko pozwanej, iż żądanie powódki jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

Klauzula generalna niedopuszczalności czynienia ze swego prawa użytku sprzecznego z zasadami współzycia społecznego ma na celu zapobieganie stosowaniu prawa w sposób prowadzący do skutków nieetycznych lub rozmijających się w sposób zasadniczy z celem danej regulacji prawnej. W niniejszej sprawie powódka w okresie miesiąca od wydania jej lokalu przez pozwaną, zawarła umowę najmu z innym najemcą, od którego pobierała i nadal

pobiera określony umową czynsz. Pomimo, że pozwana nie korzystała z lokalu, powódka nadal wystawiała faktury z tytułu czynszu najmu i kilkakrotnie wzywała pozwaną do terminowego uiszczania czynszu pomimo, że lokal był zajęty przez innego najemcę. Uzyskiwała dochód z najmu od innego najemcy i jednocześnie domagała się tego czynszu od pozwanej.

Zasadne było powództwo wzajemne. Powódka wzajemna uiszczała na rzecz pozwanej wzajemnej 2.500 zł kaucji. Zgodnie z zawartą umową, zwrot kaucji miał nastąpić w terminie 30 dni od wygaśnięcia umowy i wydania przedmiotu najmu. Pozwana wzajemna nie udowodniła stosownie do art. 6 k.c., aby zaszły jakiegokolwiek przesłanki do zatrzymania przedmiotowej kaucji. Skoro umowa została rozwiązana, powódka wzajemna miała zatem prawo domagać się zwrotu kaucji. O obowiązku zapłaty odsetek od kwoty 2.500 zł Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., zasądzając odsetki od dnia 27 czerwca 2017 r. zgodnie z żądaniem powódki wzajemnej.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., wobec oddalenia powództwa głównego Sąd zasądził na rzecz pozwanej (powódki wzajemnej) kwotę 4.800 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika oraz zasądzając na rzecz powódki wzajemnej kwotę 125 zł tytułem opłaty sądowej i 900 zł wynagrodzenia pełnomocnika.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka S. K., zaskarżając go w całości.

Apelująca zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

I. naruszenie przepisów postępowania, które miał wpływ na wynik sprawy, tj.:

1. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny materiału dowodowego w sposób sprzeczny z zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego, w tym błędne przyjęcie, że podczas pierwszego spotkania pozwana (powódka wzajemna) informowała powódkę o zamiarze demontażu wiatrołapu i założeniu w jego miejsce nadmuchu i kotary, a powódka wyraziła zgodę na w/w zmianę, w sytuacji gdy przed podpisaniem umowy najmu pozwana (powódka wzajemna) nie informowała powódki (pozwanej wzajemnej) o w/w zamiarze, jak również powódka nie wyraziła zgody na w/w zmianę;

a. co wprost potwierdzają zeznania świadka J. K., która była bezpośrednio obecna przy rozmowach Stron przed podpisaniem umowy, jak i samej powódki (pozwanej wzajemnej);

b. przeciwny wniosek wynika z zeznań P. M., który wprost przyznał, że o potrzebie zdemontowania wiatrołapu poinformował pozwaną (powódkę wzajemną) na spotkaniu po podpisaniu umowy;

c. jeżeli pozwanej (powódce wzajemnej) zależało na przeprowadzeniu w/w zmian, a konieczność ich przeprowadzenia była jej znana przed podpisaniem umowy najmu, jej obowiązkiem było dopilnowanie aby w/w zmiany zostały zastrzeżone w umowie najmu, zaś nie dopełniając tego obowiązku musiała liczyć się z sytuacją, że zgodnie z § 6 ust. 1 przedmiotowej umowy najmu, powódka mogła nie wyrazić zgody na w/w zmiany po podpisaniu umowy najmu;

d. gdyby takie rozmowy były prowadzone przed podpisaniem umowy najmu powódka nigdy nie zgodziłaby się na zawarcie umowy i przeprowadzenie w jej następstwie w/w prac, które były zmianami istotnymi i wiązałyby się z całkowitą dewastacją jej lokalu;

e. demontaż wiatrołapu jako zmiana istotna wymaga uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę wydanego przez organ administracji architektoniczno-budowlanej w rozumieniu art. 36a ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332), a zatem powódka nie mogłaby udzielić takiej zgody przed uzyskaniem formalnej zgody ze strony właściwego organu administracji;

f. szkód poczynionych w przedmiotowym lokalu z pewnością nie pokryłaby wpłacona przez pozwaną kaucja w wysokości 2.500,00 zł; gdyby zatem powódka wyraziła przed podpisaniem umowy zgodę na demontaż wiatrołapu na pewno zastrzegłaby w umowie kaucję w zdecydowanie wyższej wysokości;

g. gdyby powódka główna kiedykolwiek wyraziła przed podpisaniem umowy zgodę na demontaż wiatrołapu na pewno zadbałaby o to, aby zmiany te zostały wpisane do umowy, szczegółowo je opisując oraz załączając rzut lokalu przedstawiający projekt w/w zmian;

2. art. 231 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że pozwana (powódka wzajemna) poinformowała P. M., że posiada zgodę powódki (pозwanej wzajemnej) na demontaż sufitu i wiatrołapu (str. 3 uzasadnienia), w sytuacji gdy:

a. w innym miejscu uzasadnienia (o czym mowa poniżej) Sąd przyjął, że dopiero na spotkaniu po podpisaniu umowy P. M. poinformował pozwaną (powódkę wzajemną) o potrzebie zdemontowania podwieszanego sufitu, a zatem pozwana (powódka wzajemna) nie mogła uzyskać wcześniej, tj. przed podpisaniem umowy zgody na w/w zmianę, jeśli wtedy jeszcze nie zdawała sobie sprawy, że będzie potrzebna jej przeprowadzenia;

b. przeciwny wniosek wynika z zeznań samego P. M., który wprost przyznał, że o potrzebie zdemontowania podwieszanego sufitu poinformował pozwaną (powódkę wzajemną) na spotkaniu po podpisaniu umowy;

3. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny materiału dowodowego w sposób sprzeczny z zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego, w tym bezpodstawne przyjęcie, że pomimo demontażu sufitu i wiatrołapu, możliwym było przywrócenie lokalu do stanu poprzedniego, w sytuacji gdy nie jest możliwym przywrócenie lokalu do stanu poprzedniego, ponieważ raz „wyrwanego” ze ścian sufitu i zabudowy wiatrołapu nie da się z powrotem bez znacznych uszkodzeń zamontować po raz drugi;

4. art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dokonanie oceny materiału dowodowego w sposób sprzeczny z zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego, w tym nieuwzględnienie twierdzeń powódki, zgodnie z którymi kaucja w kwocie 2.500,00 zł [poza tym, że w pierwszym rzędzie nie została zwrócona pozwanej (powódce wzajemnej) z powodu nierozwiązania przedmiotowej umowy najmu z uwagi na brak upływu okresu, na który została zawarta] nie została zwrócona pozwanej (powódce wzajemnej) również z uwagi na propozycję pozwanej (powódki wzajemnej) poczynioną przy zwrocie kluczy do lokalu wobec powódki (pозwanej wzajemnej), aby powódka (pозwana wzajemna) pozostawiła sobie tą kaucję jako rekompensatę:

a. za niedogodności doznane przez powódkę, a dotyczące przeniesienia ówczesnego długoterminowego najemcy powódki (pозwanej wzajemnej) zajmującego uprzednio, tj. przed zawarciem umowy najmu między stronami, lokal nr (...) do innego lokalu, tak aby zapewnić pozwanej (powódce wzajemnej) użytkowanie całego parteru, tj. powódka (pозwana wzajemna) musiała w trybie natychmiastowym pomalować ściany lokalu, którym to obowiązkiem powódka zawsze obciąża dotychczasowych najemców swoich lokali, którzy zdają lokal po zakończonym okresie najmu, ponosząc z tego tytułu koszt ok. 3.000,00 zł, a ponadto przenosząc dotychczasowego najemcę lokalu do innego lokalu, będącego lokalem zdecydowanie większym uzgodniła z nim, że z uwagi na natychmiastową przeprowadzkę będzie on mógł jeszcze przez pół roku płacić czynsz w dotychczasowej wysokości, tj. 600 zł netto, zamiast 1.100,00 zł netto, tracąc zatem na tej transakcji ok. 3.000,00 zł netto (6 miesięcy x 500 zł netto);

b. co potwierdza również fakt, że pozwana (powódka wzajemna) nie domagała się wcześniej, tj. przed wytoczeniem powództwa wzajemnego zwrotu w/w kaucji (co pozwana/powódka wzajemna potwierdziła w swych wyjaśnieniach na rozprawie w dniu 23.08.2017 r), które to żądanie skierowała do powódki (pозwanej wzajemnej) dopiero w formie powództwa wzajemnego;

5. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny materiału dowodowego w sposób sprzeczny z zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego, w tym bezpodstawne przyjęcie, że powódka nie wyjaśniła na czym polegały niedogodności, które miała pokryć przedmiotowa kaucja, w sytuacji gdy powódka (pозwana wzajemna) wskazała, że chodziło o niedogodności związane z wyprowadzeniem dotychczasowego długotrwałego najemcy do innego lokalu, a to z kolei

więzało się z koniecznością natychmiastowego pomalowania ścian lokalu, którym to obowiązkiem powódka zawsze obciąża dotychczasowych najemców swoich lokali, którzy zdają lokal po zakończonym okresie najmu, ponosząc z tego tytułu koszt ok. 3.000,00 zł, a ponadto przenosząc dotychczasowego najemcę lokalu do innego lokalu, będącego lokalem zdecydowanie większym uzgodniła z nim, że z uwagi na natychmiastową przeprowadzkę będzie on mógł jeszcze przez pół roku płacić czynsz w dotychczasowej wysokości, tj. 600 zł netto, zamiast 1.100,00 zł netto, tracąc zatem na tej transakcji ok. 3.000,00 zł netto (6 miesięcy x 500 zł netto);

6. art. 233 § 1 w zw. z art. 231 k.p.c. poprzez dokonanie oceny materiału dowodowego w sposób sprzeczny z zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego, w tym bezpodstawne przyjęcie, że powódka „zawiesiła” rozmowy z dotychczasowym potencjalnym najemcą, w sytuacji gdy nie mogła ich zawiesić podpisując umowę najmu z pozwaną (powódka wzajemną), a mogła je jedynie „zerwać”, jak również w treści złożonych przez siebie wyjaśnień powódka (pозwana wzajemna) nigdzie nie użyła słowa „zawiesić rozmowy”, a zatem Sąd dokonał nieprawidłowej ich wykładni;

7. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny materiału dowodowego w sposób sprzeczny z zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego, w tym bezpodstawne przyjęcie, że w niniejszej sprawie z treści umowy najmu wynikało, że podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego następowało po rozwiązaniu umowy najmu, a do rozwiązania umowy najmu doszło w sposób dorozumiany, w sytuacji gdy w rzeczywistości z przedmiotowej umowy wynika, że protokół sporządzany jest w dniu zwrotu lokalu (§12 ust. 2 zd. II umowy), natomiast zwrot lokalu nie jest równoznaczny z rozwiązaniem umowy, co w sposób szczegółowy przedstawiono poniżej, a strony nie poczyniły nigdy ustaleń w przedmiocie rozwiązania umowy najmu (jedynie pozwana / powódka wzajemna chciała rozwiązania umowy najmu, powódka / pozwana wzajemna nie wyraziła jednakże na to zgody bez uprzedniego ustalenia przez Strony należnego jej z tego tytułu odszkodowania);

8. art. 98 § 1 i 3 k.p.c. poprzez niezasadne obciążenie powódki (pозwanej wzajemnej) kosztami postępowania w niniejszej sprawie przy bezpodstawnym oddaleniu powództwa głównego i uwzględnieniu powództwa wzajemnego;

II. Naruszenie przepisów prawa materialnego:

1. art. 65 § 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że na skutek przeniesienia przez najemcę na wynajmującego przedmiotu najmu, w tym spisania protokołu zdawczo-odbiorczego doszło do dorozumianego rozwiązania umowy najmu między Stronami, w sytuacji gdy:

a. z podpisanego przez Strony protokołu zdawczo-odbiorczego wprost wynika, że wszelkie roszczenia wynikające z umowy z dnia 20.04.2016 r. zostaną rozwiązane osobnym porozumieniem na drodze cywilno-prawnej, a zatem Strony nie traktowały przedmiotowego protokołu jak i samego zdania lokalu, jako porozumienia rozwiązującego umowę, gdyż jak wprost wynika z treści w/w protokołu takie porozumienie miało dopiero być sporządzone w przyszłości po uzgodnieniu przez Strony wysokości odszkodowania dla powódki (pозwanej wzajemnej), która zostałaby przez powódkę (pозwaną wzajemną) zaakceptowane i skłoniłoby ją do wyrażenia zgody na przedterminowe rozwiązanie umowy najmu;

b. wydanie lokalu przez najemcę wynajmującemu i spisanie protokołu zdawczo-odbiorczego przez Strony stanowiło jedynie czynność techniczną, a sam protokół ograniczał się do opisu stanu technicznego lokalu, stanu liczników itd. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28.04.2016 r., I ACa 961/15);

c. przyjęciu koncepcji dorozumianego rozwiązania umowy najmu wprost przeczą zeznania świadka J. K. jak i przesłuchanie wynajmującej;

d. nieuprawnionym jest dopatrywanie się sprzeczności w w/w klauzuli zastrzeżonej przez wynajmującego, która jest jednoznaczna w swej treści i wprost odnosi się do porozumienia, jako jedynej formy wcześniejszego rozwiązania umowy między Stronami, regulowanej przepisami prawa cywilnego, a podlegającej kontroli jedynie w przypadku konfliktu między Stronami;

e. obowiązkiem Sądu było zbadanie, jakie intencje przyświecały Stronom przy spisywaniu protokołu zdawczo-odbiorczego, natomiast nieuprawnionym jest przyjęcie, że Strony zawarły w w/w protokole zapis „bez sensu”, nie mający dla nich znaczenia;

2. art. 5 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w przedmiotowym stanie faktycznym i przyjęcie, że żądanie powódki (pозwanej wzajemnej) było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, w sytuacji gdy w niniejszej sprawie nie było podstaw do jego zastosowania, a to z uwagi na fakt, że:

a. w/w przepis może być stosowany jedynie w wyjątkowych przypadkach, natomiast w niniejszej sprawie mamy do czynienia ze standardową umową najmu zawartą na czas określony i brak jest podstaw do przyjęcia zagrożenia lub rażącego naruszenia zasad uczciwości obrotu czy godzenia w istotę stosunku najmu;

b. poprzez zastosowanie w/w przepisu Sąd I instancji pominął ugruntowaną wykładnię art. 673 § 3 k.c. dokonaną przez:

i. sądy powszechne, zgodnie z którą umowa najmu na czas określony może być wypowiedziana jedynie w przypadku wskazania w w/w umowie przyczyn przewidujących jej wypowiedzenie, nie jest natomiast wystarczające zastrzeżenie możliwości jej wypowiedzenia bez wskazania w/w przyczyn, określonych przynajmniej jako „ważne przyczyny”, z powołaniem na w/w przepis (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 16 stycznia 2015 r., sygn. akt: I ACa 669/14; wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 20 września 2013 r., sygn. akt I ACa 402/13; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 19 stycznia 2006 r. sygn. akt I ACa 833/05, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 kwietnia 2016 r., sygn. akt I ACa 961/15; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2015 r. IV CSK 208/14; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2017 r. sygn. akt V CNP 32/16 i inne);

ii. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 29 kwietnia 2003 r. sygn. akt SK 24/02, w którym Trybunał nie dopatrył się w niezgodności art. 673 § 3 k.c. z art. 22 i art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej;

c. w sytuacji przyjęcia przez Sąd I instancji, że pozwana (powódka wzajemna) nie informowała powódkę przed podpisaniem przedmiotowej umowy najmu o zamiarze zrywania sufitu, a okoliczność ta jak sama przyznała była dla niej przesądzająca dla wynajęcia przedmiotowego lokalu, a zatem brak jest podstaw do jakiegokolwiek „premiowania” pozwanej (powódki wzajemnej), która nie dochowała należytej staranności w zakresie poinformowania powódki o zamierzonych zmianach przed podpisaniem umowy oraz nie zadbała o zastrzeżenie ich w umowie najmu;

d. Sąd I instancji nie wziął pod uwagę, że powódka główna:

i. z uwagi na fakt, że pozwana (powódka wzajemna) wyraziła chęć wynajmu całego parteru, a zatem poza lokalami (...), także lokalu (...), przeniosła ówczesnego długoterminowego najemcę zajmującego wówczas lokal nr (...) do innego lokalu tak, aby zapewnić pozwanej (powódce wzajemnej) użytkowanie całego parteru, co wiązało się dla niej z dużymi niedogodnościami:

1. była zmuszona do natychmiastowego pomalowania ścian lokalu zajmowanego dotychczas przez innego długotrwałego najemcę, celem wynajęcia go pozwanej (powódce wzajemnej), a którym to obowiązkiem powódka (pозwana wzajemna) obciąża zawsze dotychczasowych najemców po zakończeniu przez nich okresu najmu, ponosząc z tego tytułu koszt ok. 3.000,00 zł,

2. a ponadto przenosząc dotychczasowego najemcę lokalu do innego lokalu, będącego lokalem zdecydowanie większym uzgodniła z nim, że z uwagi na natychmiastową przeprowadzkę będzie on mógł jeszcze przez pół roku płacić czynsz w dotychczasowej wysokości, tj. 600 zł netto, zamiast 1.100,00 zł netto, tracąc zatem na tej transakcji ok. 3.000,00 zł netto (6 miesięcy x 500 zł netto);

ii. zerwała rozmowy z potencjalnym najemcą lokalów (...), z którym miała już praktycznie uzgodnione warunki najmu, z uwagi na oświadczenie pozwanej (powódki wzajemnej) że chciałaby wynająć cały parter budynku;

(...). nie otrzymała również czynszu za okres 20.04.2016 r. - 28.04.2016 r. kiedy to lokal nadal znajdował się w posiadaniu pozwanej (powódki wzajemnej) które to niedogodności, straty miała pokryć wpłacona przez pozwaną (powódkę wzajemną) kaucja, a zatem niezasadne było zasądzenie jej zwrotu;

e. pozwana (powódka wzajemna) wprost stwierdziła, że nie czytała podpisanej umowy najmu, a zatem utrzymanie przedmiotowego wyroku bezsprzecznie doprowadzi do sytuacji, że pozwana (powódka wzajemna) ponownie podpisze umowę nie czytając jej i nie bacząc na obowiązujące przepisy prawa, ze świadomością, że „wszystko można uzasadnić odpowiednią wykładnią oświadczenia woli, która w jej przekonaniu będzie etyczna”, jak również będzie sprzeczne z zasadą „ignorantia iuris nocet”;

3. art. 673 § 3 k.c. poprzez jego niezastosowanie w niniejszej sprawie i błędne przyjęcie, że w niniejszej sprawie dopuszczalnym było rozwiązanie zawartej przez Strony umowy najmu w sposób dorozumiany, w sytuacji gdy w/w umowa nie przewidywała „wypadków” umożliwiających jej wypowiedzenie przez pozwaną (powódkę wzajemną), a zatem była nierozwiązywalna przed upływem okresu, na który została zawarta (poza sytuacją wyrażenia przez powódkę / pozwaną wzajemną zgody na przedterminowe rozwiązanie umowy), a tym samym obejście przez Sąd w/w przepisu (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28.04.2016 r., I ACa 961/15);

4. art. 337 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że na skutek przeniesienia przez najemcę na wynajmującego przedmiotu najmu doszło do dorozumianego rozwiązania umowy najmu między Stronami, w sytuacji gdy przez zawarcie umowy najmu wynajmujący nie traci posiadania lokalu, a wydanie lokalu przez najemcę jako posiadacza zależnego po zakończeniu najmu lub w czasie trwania umowy najmu nie ma żadnego wpływu na zakres posiadania wynajmującego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10.02.2017 r. o sygn. akt V CNP 32/16);

5. art. 348 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w niniejszym stanie faktycznym i przyjęcie, że na skutek przeniesienia przez najemcę na wynajmującego przedmiotu najmu doszło do dorozumianego rozwiązania umowy najmu między Stronami, w sytuacji gdy zachowanie pozwanej (powódki wzajemnej) powinno podlegać ocenie w aspekcie skuteczności wydania lokalu wynajmującemu w trakcie trwania umowy najmu, a nie w aspekcie przeniesienia jego posiadania przez najemcę na wynajmującego, w sytuacji gdy do wygaśnięcia wężła obligacyjnego między stronami nie jest wystarczające opróżnienie lokalu i wydanie kluczy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2017 r. o sygn. akt V CNP 32/16).

W związku z powyższym powódka wniosł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa głównego w całości i oddalenie powództwa wzajemnego oraz zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej (powódki wzajemnej) kosztów postępowania w obu instancjach, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja okazała się niezasadna i skutkowałą oddaleniem.

Zdaniem Sądu Okręgowego wyrok Sądu Rejonowego odpowiada prawu i jako taki musi się ostać. Podniesione przez apelującego zarzuty nie zasługują na uwzględnienie. Sąd Okręgowy podziela zarówno ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i przyjmuje je, jako własne, jak i dokonaną ocenę prawną.

Wobec sformułowania przez skarżącego zarzutu naruszenia przepisów postępowania, należało odnieść się do niego w pierwszej kolejności, gdyż wnioski w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania, co do kolejnego zarzutu apelacyjnego. Jedynie nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należytej przeprowadzonego postępowania, mogą być bowiem podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego.

Sformułowane przez apelującą zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. były chybione.

W myśl powołanego wyżej przepisu ustawy Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia.

Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wniosku i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji.

Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych, przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. Dla skuteczności podniesionego zarzutu nie jest też wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena Sądu (zob. wyrok SA w Poznaniu z 21.05.2008 r., I ACa 953/07, LEX nr 466440).

Wbrew stanowisku apelującego, Sąd I instancji nie naruszył powyższych dyrektyw oceny dowodów, wynikających z art. 233 i 231 k.p.c., poprzez przyjęcie, że powódka główna przy pierwszym spotkaniu została poinformowana przez pozwaną o wszystkich planach dotyczących zmian w lokalu, będącego przedmiotem umowy najmu, w tym przede wszystkim o zerwaniu sufitu i demontażu wiatrołapu. Powyższe okoliczności dotyczące ustaleń pomiędzy stronami nie miały żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie, gdzie kluczową sprawą była ocena skuteczności złożonych przez obie strony oświadczeń woli o rozwiązaniu zawartej umowy najmu lokalu. Nie ulega wątpliwości, że w ciągu kilku dni od podpisania umowy najmu lokalu pozwana doszła do wniosku, że przedmiotowy lokal nie jest przystosowany do celu, w jakim go wynajęła – tj. ekspozycji artykułów dekoracyjnych, w tym przede wszystkim sztukaterii. W związku z tym strony sporu po tygodniu od podpisania umowy najmu lokalu, podpisały protokół zdawczo-odbiorczy lokalu, w którym zostało jednoznacznie zapisane, że wynajmująca zdała lokal najemcy wraz z kluczami w stanie dobrym.

Wbrew argumentacji strony skarżącej, Sąd I instancji prawidłowo ocenił, iż powódka nie wyjaśniła ani tym bardziej nie udowodniła niedogodności, jakie miały dla niej płynąć z wcześniejszego rozwiązania umowy z pozwaną. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że uzależnianie przez powódkę dochodzonych roszczeń od własnych umów ze swoimi innymi najemcami jest całkowicie bezpodstawne. Umowa najmu jest umową dwustronnie zobowiązującą i nie może. Każdy podmiot ma obowiązek regulowania swoich zobowiązań oraz ponosi ryzyko związane z konsekwencjami swoich ewentualnych nietrafionych inwestycji, czy kontraktów i w związku nie może przenosić tego obowiązku na innych uczestników obrotu. Tym samym nie można się zgodzić z powódką, która twierdzi, że po zakończonym okresie najmu z pozwaną poniosła koszty ok. 3.000 zł w związku z uzgodnieniami poczynionymi ze swoimi innymi najemcami i dokonaną dla nich obniżką czynszu. Sąd nie dopatrył się żadnego powodu, dlaczego pozwana miałaby pokryć wartość udzielonego przez powódkę rabatu innemu najemcy w wysokości 500 zł miesięcznie na okres 6 miesięcy. Powódka również w żaden sposób nie wykazała, jakie koszty miała ponieść w związku z zakończonym okresem najmu lokalu z pozwaną, zwłaszcza że najem ten trwał zaledwie tydzień, pozwana nie zdążyła dokonać w nim żadnych zmian, bowiem nie wraziła na nie zgody powódka, zaś w protokole zdawczo – odbiorczym spisanym w dniu 28 kwietnia 2016 r. stan lokalu został określony na bardzo dobry. Następnie powódka w bliskim odstępie czasu, wynajęła przedmiotowy lokal

innemu najemcy, który to najem trwa do tej pory, zaś powódka osiąga z tego tytułu stały dochód w postaci płaconego czynszu najmu.

Zgodnie z podstawową w procesie cywilnym zasadą kontradiktoryjności, stosownie do treści art. 3 k.p.c. i art. 232 k.p.c., to strony są zobowiązane do wskazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne, stając się dysponentem postępowania dowodowego, zaś Sąd jest zwolniony od odpowiedzialności za jego wynik, albowiem Sąd nie ma obowiązku działać w tym zakresie z urzędu, (zob. m.in. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r., II CKN 70/96, OSNC 1997, Nr 8, poz. 113, z dnia 16 grudnia 1997 r., II UKN 406/97, OSNAPUS 1998, Nr 21, poz. 6 oraz z dnia 7 października 1998 r., II UKN 244/98, OSNAPUS 1999, Nr 20, poz. 662). W przedmiotowej sprawie, słusznie ocenił Sąd Rejonowy, co w pełni podziela Sąd Okręgowy, powódka nie udowodniła, aby zaszyły jakiegokolwiek przesłanki do zatrzymania kaucji uiszczonej przez pozwaną w kwocie 2.500 zł tytułem rekompensaty za poniesione przez powódkę straty. Tym bardziej, że powódka poza gołosłownymi twierdzeniami nie przedstawiła żadnego wykazu, spisu lub rachunków potwierdzających w sposób precyzyjny wysokość poniesionych kosztów z powodu wcześniejszego rozwiązania umowy najmu lokalu z pozwaną, bowiem wysuwane roszczenia nie mogą określane przy pomocy słowa „około”, ale powinny wynikać z konkretnych wyliczeń mających swoje oparcie w materiale dowodowym, zgromadzonym w sprawie.

Sąd Rejonowy w szczególności prawidłowo ustalił, iż do zakończenia umowy najmu lokalu łączącej strony niniejszego postępowania doszło w dniu 28 kwietnia 2016 roku, kiedy to pozwana zwróciła powódce przedmiotowy lokal oraz zdała klucze. Należy zauważyć, iż dokonując oceny w powyższym zakresie Sąd pierwszej instancji rozważył dwie możliwości ustania umowy najmu, tj. na skutek upływu trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia oraz na skutek porozumienia stron i dokonanego w tej samej dacie przekazania lokalu powódce przez pozwaną, uznając w konsekwencji, iż każdy z przewidzianych przez ustawodawcę trybów ustania stosunku najmu mógł w niniejszej sprawie znaleźć zastosowanie, co w rezultacie skutkować musiało ustaniem z dniem 28 kwietnia 2016 roku łączącego strony stosunku najmu. Argumentację Sądu Rejonowego w powyższym zakresie należy uznać za prawidłową. Przede wszystkim w świetle zgromadzonych dowodów nie ulega wątpliwości, iż pozwana porozumiała się z apelującą w kwestii wypowiedzenia umowy najmu, czego wyrazem było podpisanie protokołu zdawczo – odbiorczego. Nie można zgodzić się z argumentacją apelującej jakoby nie wyraziła ona zgody na rozwiązanie umowy najmu, zaś strony nigdy nie poczyniły ustaleń w przedmiocie rozwiązania umowy, skoro powódka dobrowolnie potwierdziła odbiór lokalu, a następnie w krótkim odstępie czasu wynajęła przedmiotowy lokal innemu najemcy, zawierając z nim umowę. Skoro powódka twierdzi, że nigdy nie zgodziła się na rozwiązanie umowy najmu z pozwaną, to sporny lokal powinien czekać i być przygotowany dla pozwanej, gdyby ta zdecydowała się wrócić. Tymczasem powódka od blisko dwóch lat jest związana umową najmu przedmiotowego lokalu z innym najemcą i go tytułu pobiera czynsz najmu, tym bardziej, że sama powódka zeznała, że nie liczyła się z możliwością powrotu pozwanej do lokalu. Trudno zatem powyższych okoliczności nie uznać jako rozwiązania umowy najmu łączącej strony postępowania za porozumieniem stron, zwłaszcza, że w prawie cywilnym obowiązuje zasada swobody umów wyrażona w art. 353¹ k.c., który stanowi, że strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. W ocenie Sądu należało wręcz przyjąć, że podpisanie przedmiotowego protokołu zdawczo-odbiorczego było równoznaczne z rozwiązaniem umowy stron.

Sformułowane w apelacji zarzuty naruszenia prawa materialnego również należy uznać za nietrafne. Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej subsumcji stanu faktycznego pod przepisy prawa materialnego, którą w pełni podziela Sąd Odwoławczy.

Sąd I instancji nie naruszył przede wszystkim przepisu art. 65 § 2 k.c. przyjmując, iż pomiędzy stronami do rozwiązania umowy najmu. W tym zakresie Sąd Okręgowy w pełni podziela ocenę dokonaną przez Sąd I instancji oraz wywód poczyniony dla jej uzasadnienia, przyjmując je za własne, która to ocena okoliczności rozwiązania umowy zostały powyżej w sposób szczegółowy omówione. W tej sytuacji nie ma więc potrzeby jej ponownego przytoczenia.

W odpowiedzi na sformułowany zarzut naruszenia art. 5 k.c., należy wskazać, że również i w tym zakresie Sąd Odwoławczy w pełni podziela dokonaną przez Sąd I instancji ocenę postępowania powódki, która sama w toku postępowania składała wewnętrznie sprzeczne zeznania, celem przyjęcia jak najbardziej korzystnej dla siebie wersji wydarzeń. Nie jest dopuszczalne takie zachowanie, gdy wynajmując jeden i ten sam lokal najemcy i osiągając z tego tytułu comiesięczny dochód w postaci płaconego czynszu najmu, wystawia jednocześnie kilka faktur pozwanej twierdząc, że nigdy nie rozwiązała z nią umowy najmu, pomimo podpisanego protokołu zdawczo – odbiorczego, w którym powódka dobrowolnie pokwitowała odbiór wynajętego lokalu wraz z kluczami, i de facto żądając podwójnego zapłaty czynszu. W ocenie Sądu takie działanie powódki, gdyby nawet strony dalej były związane umową najmu, która została rozwiązana za porozumieniem stron, o czym była mowa powyżej, stanowiłoby rażące naruszenie zasad uczciwości obrotu oraz godziłoby w samą istotę stosunku najmu.

Wreszcie nie ma także racji skarżąca podnosząc zarzuty naruszenia przepisów 673 k.c., 337 k.c. oraz 348 k.c., które to de facto dotyczyły ustalonego w sprawie stanu faktycznego. Sąd Rejonowy, dokonał bowiem, mimo przeciwnych sugestii apelacji, wnikliwej i trafnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności skutecznego rozwiązania umowy najmu przez strony sporu, w oparciu o co wyprowadził również słuszne wnioski jurydyczne.

Jako że apelacja okazała się bezzasadna, zaś orzeczenie Sądu I instancji prawidłowe i jako takie musi się ostać, tym samym wbrew zarzutowi apelacji prawidłowe jest także rozstrzygnięcie o kosztach procesu przed Sądem I instancji, który prawidłowo zastosował art. 98 k.p.c., zgodnie z którym powódka, jako strona przegrywająca proces jest obowiązana zwrócić pozwanej koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony, tym koszty zastępstwa procesowego ustalone w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie. (Dz. U. z 2015 r. poz. 1800)

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy rozstrzygnął w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 5 oraz § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U.2015.1800 ze zm.) zasądzając od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1.800 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w apelacji.