

Sygn. akt I ACa 1163/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Katarzyna Polańska - Farion

Sędziowie: SA Marzena Miąskiewicz

SO (del.) Joanna Wiśniewska-Sadowska (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Monika Likos

po rozpoznaniu w dniu 5 lutego 2015 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa A. K. (1)

przeciwko D. G.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku wstępnego Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 21 marca 2014 r., sygn. akt II C 343/12

1. zmienia w całości zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddala i zasądza od A. K. (1) na rzecz D. G. kwotę 3.617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania;
2. zasądza od A. K. (1) na rzecz D. G. kwotę 10.891 zł (dziesięć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania w instancji odwoławczej.

Sygn. akt I ACa 1163/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 lipca 2011 r. A. K. (1) wniosła o zasądzenie od D. G. kwoty 163.814,21 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 19 lipca 2011 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu.

W sprzeciwie od wydanego w sprawie nakazu zapłaty pozwany wniosł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu. Podniósł ponadto zarzut przedawnienia roszczenia powódki.

Wyrokiem wstępnym z dnia 21 marca 2014 r. (sygn. akt I C 343/12) Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie uznał roszczenie A. K. (1) za uzasadnione co do zasady .

Podstawą tego wyroku były następujące ustalenia i rozważania:

W dniu 5 lutego 2008 r. A. K. (2) i D. G. zawarli umowę, na podstawie której pozwany wynajął powódce część lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 40 m² położonego przy ul. (...) w W. na okres 5 lat z przeznaczeniem na prowadzenie w nim działalności gospodarczej tj. salonu fryzjerskiego. W § 2 umowy strony uzgodniły, że wszelkie

nakłady poniesione przez najemcę, które staną się częścią składową lokalu bez względu na ich naturę, pozostaną po wygaśnięciu umowy własnością wynajmującego bez zwrotu ich wartości i bez prawa do odszkodowania. Zgodnie z § 5 umowy najemca będzie wpłacać czynsz z góry do 5-tego dnia każdego miesiąca kalendarzowego na konto wynajmującego wskazane na fakturach, zaś za okres pierwszych dwóch miesięcy najemca będzie zwolniony od zapłaty czynszu ze względu na koszty które będzie ponosił z tytułu prac adaptacyjnych lokalu. W § 7 pkt 6 umowy strony ustaliły, że „wszelkie prace adaptacyjne wykonywane przez najemcę w czasie obowiązywania umowy najemca będzie wykonywać za zgodą wynajmującego na własny koszt. Najemcy nie będzie przysługiwać prawo dochodzenia zwrotu poniesionych przez niego kosztów związanych z adaptacją lokalu. Jednocześnie strony ustalają, że w wypadku wypowiedzenia niniejszej umowy przez wynajmującego z powodów innych niż opisanych w § 10 p. 4 w pierwszym roku trwania umowy wynajmujący zwróci najemcy 100 % udokumentowanych kosztów poniesionych przez najemcę z tytułu prac adaptacyjnych w przedmiotowym lokalu; w drugim roku trwania umowy wynajmujący zwróci najemcy 75 % udokumentowanych kosztów poniesionych przez najemcę z tytułu prac adaptacyjnych w przedmiotowym lokalu; w trzecim roku trwania umowy wynajmujący zwróci najemcy 50 % udokumentowanych kosztów poniesionych przez najemcę z tytułu prac adaptacyjnych w przedmiotowym lokalu. W § 10 umowy strony przewidziały możliwość rozwiązania umowy przez wynajmującego w trybie natychmiastowym, jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub opłat dodatkowych za okres dwóch pełnych okresów płatności oraz w przypadku używania lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem.

W dniu 5 kwietnia 2008 r. strony zawarły umowę, na mocy której pozwany wynajął powódce pozostałą część lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. o powierzchni 35 m². Zapisy dotyczące nakładów i zasad ich zwrotu były tożsame z treścią umowy z dnia 5 lutego 2008 r.

Powódka przeprowadziła w lokalu szereg prac remontowych mających na celu przystosowanie go do prowadzenia działalności gospodarczej (usługi fryzjerskie). Polegały one m.in. na wymianie instalacji gazowej, wodnej i elektrycznej, założeniu klimatyzacji, wymianie podłóg etc. Pozwany miał świadomość wykonywanych prac i nie wyrażał sprzeciwu co do ich prowadzenia.

W dniu 3 listopada 2008 r. powódka zawarła umowę podnajmu części lokalu z M. K. w celu prowadzenia przez nią salonu kosmetycznego. Na przedmiotowy podnajem pozwany wyraził zgodę na piśmie w dniu 3 listopada 2008 r.

Powódka prowadziła działalność gospodarczą ze swoim partnerem R. G.. Od początku umowy najmu pozwany spóźniał się z przedstawianiem powódce faktur, które zgodnie z treścią umowy miały stanowić podstawę do zapłaty kwoty umówionego czynszu. Stąd też powódka często opóźniała się z zapłatą czynszu, czekając na wystawienie przez pozwanego odpowiednich faktur. Wraz z R. G. starali się nie przekraczać terminu 2 -miesięcznego, który zgodnie z umową mógł stanowić podstawę do natychmiastowego rozwiązania umowy przez pozwanego. Pozwany w dniu 10 kwietnia 2009 r. wystawił jedną fakturę za okres od czerwca 2008 r. do marca 2009 r.

W 2009 r. powódka prawie nie bywała w przedmiotowym lokalu, gdyż była w ciąży i źle ją znosiła. W tym czasie prowadzeniem działalności gospodarczej zajął się R. G.. Wystąpiły wówczas problemy w związku z umową najmu. Jeszcze w czasie jej trwania pozwany, latem 2009 r. dał ogłoszenie w Internecie z ofertą wynajmu przedmiotowego lokalu za wyższą cenę. Na ogłoszenie to odpowiedziała M. K. (1), która wówczas podnajmowała część przedmiotowego lokalu od powódki. W listopadzie 2009 r. M. K. (1) poinformowała pozwanego, że powódka zabiera z lokalu swoje rzeczy. Pozwany pojechał do salonu i wymienił zamki w drzwiach oraz umówił się z M. K. (2), że ona będzie w lokalu pracowała na dotychczasowych zasadach i formalnie wynajmie loka! po załatwieniu sprawy z powódką.

Pod koniec listopada 2009 r. pozwany uniemożliwił R. G. wejście do lokalu i prowadzenie w nim działalności gospodarczej. R. G. po dwutygodniowej nieobecności przeszedł do lokalu i zastał tam M. K., która poinformowała go, że teraz ona prowadzi przedmiotowy zakład i że R. G. nie ma prawa wejść do lokalu. R. G. poinformował o tym fakcie powódkę. Powódka jeszcze tego samego dnia skontaktowała się ze swoim prawnikiem i wystosowała do pozwanego pismo z dnia 25 listopada 2009 r. z żądaniem wydania lokalu. W dniu 27 listopada 2009 r. powódka korzystając z pomocy ochroniarzy odebrała z lokalu całe swoje wyposażenie, pozostawiając jedynie nakłady niemożliwe do

odłączenia. Przez cały okres od lata do końca listopada 2009 r. w lokalu była prowadzona działalność gospodarcza przez powódkę.

Formalnie żadna ze stron nie wypowiedziała umowy najmu.

Powódka podjęła działania mające na celu odzyskanie od pozwanego nakładów finansowych poczynionych na przedmiotowy lokal. W październiku 2010 r. skierowała do Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy wniosek o zawiązanie do próby ugodowej. Pismem z dnia 18 lipca 2011 r. wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 163.814,21 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wezwania do dnia zapłaty w terminie 3 dni. Pozwany nie uiszczył żądanej przez powódkę kwoty.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów, zeznań świadków i stron. Wiarygodność przedłożonych do akt sprawy dokumentów nie budziła wątpliwości Sadu, nie była także podważana przez strony postępowania. Sąd I instancji nie dał wiary zeznaniom K. G. i pozwanego co do zaległości powódki w zapłacie czynszu za przedmiotowy lokal i niewywiązywania się przez powódkę z zawartej umowy najmu, w tym porzucenia lokalu przez powódkę. Zdaniem Sądu twierdzenia świadka w tym zakresie nie znajdują potwierdzenia w materiale dowodowym. Jak wynika z rozliczenia księgowego przedstawionego przez powódkę dokonywała ona rozliczeń z pozwanym, pomimo niewystawiania przez niego faktur i z tego tytułu powstała po jej stronie nadpłata. Sąd Okręgowy nie dał także wiary twierdzeniom, że powódka porzuciła lokal, zabierając w tajemnicy przed pozwanym wyposażenie lokalu i dokonując dewastacji pomieszczenia. Zarówno powódka, jak i świadkowie wskazali, że w tym czasie powódka była w ciąży i z tego powodu prowadzeniem działalności powódki zajmował się R. G.. Przez cały czas usługi fryzjerskie były wykonywane w lokalu, a zabieranie sprzętów dokonywane było w czasie pracy salonu. W ocenie Sądu nie sposób uznać, że jego dwutygodniowa nieobecność w lokalu stanowiła przejaw porzucenia lokalu. Z zeznań świadków wynika natomiast jednoznacznie, że zabranie przez powódkę sprzętów miało miejsce już po przekazaniu lokalu M. K. i po wymianie zamków. W tym samym zakresie niewiarygodne pozostają twierdzenia pozwanego. O tym, że pozwany podjął działania zmierzające do uniemożliwienia powódce dostępu do przedmiotowego lokalu świadczy zdaniem Sądu m.in. fakt, że jeszcze w czasie wykonywania działalności gospodarczej przez powódkę umieścił w Internecie ogłoszenie w sprawie wynajmu lokalu, a także dokonał wymiany zamków w drzwiach.

Sąd Okręgowy przywołał art. 318 § 1 k.p.c. wskazując na przyczyny wydania wyroku wstępnego. Podniósł, iż mając na uwadze ustalony stan faktyczny, roszczenie powódki jest usprawiedliwione co do zasady, natomiast ustalenie wysokości nakładów poniesionych na lokal wymaga przeprowadzenia dalszego postępowania w sprawie.

Sąd I instancji wskazał, że roszczenie powódki opiera się na art. 659 i nast. k.c. oraz § 7 ust. 6 umów najmu zawartych w dniu 5 lutego 2008 r. i w dniu 5 kwietnia 2008 r. Strony uzgodniły, że pozwany zwróci powódce całość bądź część nakładów poniesionych na adaptację przedmiotowego lokalu w przypadku wypowiedzenia umowy przez wynajmującego z powodów innych niż zwłoka w płatności czynszu lub opłat dodatkowych za okres dwóch pełnych okresów płatności oraz w przypadku używania lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem. Zdaniem Sądu pozwany nie wykazał, aby w trakcie trwania stosunku najmu powódka spóźniła się z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy rozliczeniowe. Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, opóźnienia powódki w tym zakresie wynikały z faktu opóźnień pozwanego w wystawianiu faktur, które miały być podstawą do zapłaty czynszu przez najemcę i nie przekraczały okresu 60 dni. W ocenie Sądu powódka używała przedmiotowego lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem tj. w celu wykonywania usług fryzjerskich, a następnie kosmetycznych przez osobę podnajmującą. Pozwany wiedział o podnajęciu lokalu i wyraził na to zgodę na piśmie. W sformułowaniu fryzjerstwo, kosmetyka, pielęgnacja dłoni i stóp, użytego w piśmie stanowiącym wyrażenie zgody mieszczą się czynności wykonywane przez M. K. zwłaszcza, że tożsamą działalność prowadziła we własnym imieniu i na podstawie umowy zawartej z pozwanym. W ocenie Sądu Okręgowego niezasadne są także twierdzenia pozwanego, że nie wiedział o dokonywanych przez powódkę nakładach i nie wyrażał na nie zgody. Z okoliczności sprawy wynika jednoznacznie, że przedmiotowy lokal przed udostępnieniem go powódce był lokalem mieszkalnym. Skoro pozwany wynajął go powódce w celu prowadzenia w nim usług fryzjerskich to miał świadomość tego, że lokal wymaga szeregu prac remontowych, które pozwolą przystosować lokal do tego typu działalności. Nadto strony w umowie bezpośrednio zawarły uregulowania dotyczące przeprowadzania prac

adaptacyjnych lokalu, a zatem możliwość ich prowadzenia wynika bezpośrednio z treści umowy. Z okoliczności sprawy wynika ponadto, że pozwany przychodził do lokalu w trakcie remontu i nie oponował przeciwko pracom prowadzonym przez powódkę.

Zdaniem Sądu Okręgowego powódka wykazała, że pozwany nie wypowiedział jej umowy najmu przedmiotowego lokalu. Zgodnie z art. 60 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej (oświadczenie woli). Zachowanie pozwanego polegające na odebraniu powódce faktycznego dostępu do lokalu i wynajęcie go innej osobie jest takim zachowaniem, które pozwala przyjąć, że pozwany pozbawił powódkę posiadania przedmiotowego lokalu. Wymieniając zamki w celu zamki przejawiał wolę zakończenia współpracy. Takie zachowanie nie jest nawet dorozumianym wypowiedzeniem umów najmu, bowiem nie zostało poprzedzone jakimkolwiek przejawem woli wyrażonym wobec powódki. Zdaniem Sądu umieszczenie ogłoszenia w Internecie świadczy o zamiarze kończenia współpracy z powódką w sposób nie przewidziany w umowie stron, niezgodnie z jej treścią. Tym samym pozwany pozbawił powódkę celu, dla którego został przez nią wynajęty przedmiotowy lokal. Skoro pozwany udostępnił lokal wynajmowany przez powódkę innej osobie i zawierając z nią umowę najmu przed wypowiedzeniem umowy powódce to jednocześnie musiał posiadać wolę doprowadzenia do opuszczenia lokalu przez powódkę.

Analizując treść umowy stron Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że zapisy dotyczące nakładów i zasady ich rozliczenia wiązały się z okresem obowiązywania umowy i zakresem tych prac. Z faktu, że powódka miała tzw. „wakacje czynszowe” wynika, że pozwany zdawał sobie sprawę z konieczności dokonania i zakresu prac adaptacyjnych. Jednocześnie umowa została zawarta na okres 5 lat, czyli okres amortyzacji księgowej wartości nakładów. Z tego w ocenie Sądu I instancji wynika, że strony przewidziały możliwość rozliczenia wszystkich nakładów powódki tylko w różny sposób. Dzięki takim zapisom umowy strony zabezpieczyły swoje interesy. Nakłady powódki zwiększyły wartość lokalu i pozostałyby w lokalu po 5 latach na korzyść pozwanego, a powódka w tym okresie rozliczałaby ich wartość w podatkach. „Wakacje czynszowe” zrekompensowały powódce okres remontu lokalu już po zawarciu umowy najmu, kiedy nie mogła w lokalu prowadzić działalności gospodarczej. Zdaniem Sądu Okręgowego taka interpretacja umowy pozwala przyjąć, że w przypadku braku wypowiedzenia umowy przez wynajmującego w okresie obowiązywania umowy, przy braku przesłanki niepłacenia czynszu również w razie pozbawienia przez wynajmującego możliwości posiadania lokalu przysługiwało powódce prawo rozliczenia nakładów skoro do takiego pozbawienia posiadania doszło w okresie obowiązywania umowy. Taka interpretacja jest zgodna z intencją stron wyrażoną przy zawieraniu umowy i zabezpiecza ich interesy.

Sąd Okręgowy wskazał, że nie jest obowiązkiem powódki wnoszenie powództwa o przywrócenie posiadania, strona może wybrać taką drogę postępowania, która w jej ocenie najlepiej zabezpiecza jej interesy.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie zasługuje na uwzględnienie podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia roszczenia. Zgodnie z art. 677 k.c. roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Jak wynika z okoliczności sprawy, umowa najmu przedmiotowego lokalu została wypowiedziana przez pozwanego na przełomie listopada -grudnia 2009 r. Powództwo niniejsze zostało wytoczone przez powódkę w dniu 26 lipca 2011 r. W międzyczasie powódka w październiku 2010 r. zawiadzała pozwanego do próby ugodowej. Zgodnie z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Stąd też zawiadanie do próby ugodowej dokonane przez powódkę w październiku 2010 r. stanowiło skuteczne przerwanie biegu przedawnienia roszczenia. Działanie to zostało bowiem podjęte przed sądem i służyło bezpośrednio dochodzeniu roszczenia powódki. Wbrew twierdzeniom pozwanego zdaniem Sądu Okręgowego nie ma znaczenia, czy próba ugodowa zakończyła się ugodą i czy powódka w toku tego postępowania była skłonna do ustępstw na rzecz pozwanego i w jakim zakresie. Roszczenie powódki we wniosku o zawiadanie do próby ugodowej było wystarczająco jasno

określone i na tyle precyzyjne, że nie ma wątpliwości na jakiej podstawie faktycznej było oparte i z naruszenia jakich przepisów wywodzone. Przepisy ustawy nie uzależniają przerwania biegu terminu przedawnienia od wyniku działań podejmowanych przed sądem czy innym organem wskazanym w treści art. 123 k.c.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy uznał, że powódce przysługuje względem pozwanego roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na sporny lokal z uwagi na wypowiedzenie przez pozwanego umowy najmu z przyczyn innych, niż określone w treści § 10 pkt 4 umowy. Wysokość poniesionych przez powódkę nakładów i do jakich zwrotu zobowiązany jest pozwany na rzecz powódki zostanie natomiast ustalona w dalszym postępowaniu, po uprawomocnieniu się wyroku wstępnego.

Apelację w niniejszej sprawie wniósł pozwany, zaskarżając wyrok w całości, zarzucając mu naruszenie:

I. Przepisów prawa procesowego, a mianowicie:

1. **art. 233 § 1 i § 2 k.p.c.** poprzez dokonanie oceny wiarygodności i mocy dowodów z przekroczeniem zasady swobodnej oceny dowodów, bez rozważenia w sposób wszechstronny zebranego materiału, przede wszystkim w związku z wyprowadzeniem z zebranego materiału dowodowego wniosków logicznie nieprawidłowych, oczywiście sprzecznych, nieodpowiadających doświadczeniu życiowemu;

2. **316 § 1 k.p.c.** poprzez wydanie zaskarżonego wyroku, nie biorąc za jego podstawę stan faktyczny istniejący w chwili zamknięcia rozprawy, w szczególności pomijając własne ustalenia faktyczne wskazujące na to, iż żadna ze stron nie wypowiedziała umów najmu, podczas gdy Sąd uwzględnił powództwo z związku z tym, że rzekomo pozwany jako wynajmujący wypowiedział umowy najmu;

3. **318 § 1 k.p.c.** poprzez wydanie wyroku wstępnego uznającego roszczenie powódki za usprawiedliwione w zasadzie, podczas gdy stan faktyczny sprawy z chwili wyrokowania wskazywał na bezzasadność powództwa;

4. **328 § 2 k.p.c.** poprzez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku w oparciu, o jakie okoliczności Sąd I instancji stwierdził w końcowej części uzasadnia, że roszczenie powódki jest uzasadnione, bo to pozwany wypowiedział umowy najmu, podczas gdy z ustaleń faktycznych Sądu I instancji wynika, o czym dał wyraz w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku kilkakrotnie, że żadna ze stron, w tym pozwany jako wynajmujący, nie wypowiedziała umów najmu;

II. Przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

1. **art. 123 § 1 k.c.** w związku z **art. 185 § 1 zd. drugie k.p.c.** poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że w niniejszej sprawie doszło do przerwania biegu przedawnienia, pomimo, iż powódka w postępowaniu pojedynczym żądała od pozwanego roszczeń z tytułu umowy najmu z dnia 5 lutego 2008 r., natomiast w pozwie dochodziła roszczeń z tytułu umowy najmu z dnia 5 lutego 2008 r. i umowy najmu z dnia 5 kwietnia 2008 r.;

2. **art. 677 k.c. w zw. z art. 680 k.c.** poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na nieuwzględnieniu zarzutu przedawnienia, pomimo, że powódka nie wystąpiła z roszczeniem z tytułu umowy najmu z dnia 5 lutego 2008 r. i umowy najmu z dnia 5 kwietnia 2008 r. w ciągu roku od ustania tych umów, a roczny termin przedawnienia tych roszczeń nie uległ przerwaniu;

3. **art. 65 § 2 k.c.** poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na dokonaniu błędnej wykładni umów najmu z dnia 5 lutego 2008 r. oraz z dnia 5 kwietnia 2008 r. sprzecznej z ich brzmieniem, a także nielogicznej;

4. **art. 676 k.c. w zw. z art. 680 k.c.** poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i niewzięciem pod uwagę przy ocenie ustalonego przez Sąd I instancji stanu faktycznego, iż pomiędzy stronami umów najmu istniała umowa co do tego czy i w jakich okolicznościach powódce jako najemcy przysługuje prawo żądania zwrotu nakładów na lokal od pozwanego jako wynajmującego i przyjęciu, iż pomimo niespełnienia się przesłanek do żądania zwrotu nakładów (głównie brak wypowiedzenia umów najmu przez wynajmującego), powódce takie prawo przysługuje;

5. art. 673 § 3 k.c. w związku z art. 680 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i niewzięcie pod uwagę, że w razie gdy umowa najmu jest zawarta na czas oznaczony, jej strony mogą wypowiedzieć umowę jedynie w wypadkach w umowie określonych, co wyklucza możliwość przyjęcia, iż pozwany wypowiedział umowy najmu, a więc swoim jednostronnym oświadczeniem woli wywołał skutek w postaci ustania stosunków najmu.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku wstępnego i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów sądowych.

Rozpoznając sprawę w granicach zaskarżenia, Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego jest zasadna, choć nie wszystkie podniesione w niej zarzuty zasługują na uwzględnienie.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego spośród zarzutów naruszenia prawa procesowego na uwzględnienie nie zasługuje zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Kwestionowane uzasadnienie odpowiada standardom wynikającym z art. 328 § 2 k.p.c., nie można zatem uznać, iż zaskarżony wyrok nie poddaje się kontroli odwoławczej, zwłaszcza, iż sąd drugiej instancji jako sąd nie tylko odwoławczy, lecz także merytoryczny, nie może poprzestać na zbadaniu zarzutów apelacyjnych, lecz powinien poczynić własne ustalenia i samodzielnie ocenić je z punktu widzenia prawa materialnego. Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu I instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wywodu, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 stycznia 2013 r. III APa 63/12). Zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie poglądem art. 328 § 2 k.p.c. określa jedynie wymagania konstrukcyjne uzasadnienia orzeczenia. Nie stanowi on natomiast właściwej płaszczyzny do krytyki trafności przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku ustaleń faktycznych, ani ich oceny prawnej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2008 r., III CSK 383/07).

W ocenie Sądu Odwoławczego Sąd I instancji nie naruszył także art. 318 § 1 k.p.c., w niniejszej sprawie niewątpliwie spełnione zostały warunki dopuszczalności wydania wyroku wstępnego. Po pierwsze przedmiotem niniejszej sprawy było roszczenie o zapłatę określonej sumy pieniężnej. Ponadto sporna między stronami pozostawała zarówno sama podstawa (zasada) żądania, jak i jego wysokość, a rozstrzygnięcie sprawy wyrokiem wstępnym dotyczyło zasadności dochodzonego roszczenia. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego wydanie wyroku wstępnego należy uznać za uzasadnione, gdy przy wątpliwej zasadzie roszczenia sporna jest także jego wysokość, przy czym jej ustalenie połączone jest z pracochłonnym, często również kosztownym, postępowaniem dowodowym, które mogłoby okazać się niepotrzebne, gdyby roszczenie powoda ocenione zostało przez sąd II instancji jako niesłuszne co do zasady (postanowienie z dnia 22 października 2009 r., III CSK 21/09). Oczywistym jest także, że wyrok wstępny nie może być wyrokiem oddalającym powództwo. Z literalnego brzmienia art. 318 § 1 k.p.c. wynika, że jest on wydawany jedynie w wypadkach pozytywnego przesądzenia o zasadności żądania. W wypadku negatywnych ustaleń w tym zakresie sąd powinien oddalić powództwo w całości (przykładowo wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 października 1966 r., I CR 333/66; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2000 r.). Sąd Okręgowy nie naruszył zatem powyższego przepisu, nie było bowiem przeszkód procesowych do wydania wyroku wstępnego, choć zgodzić się należy ze skarżącym, dzielając w tym zakresie jego dalsze zarzuty, że w niniejszej sprawie wobec braku podstaw do przesądzenia o żądaniu pozwu, Sąd winien merytorycznie orzec w sprawie i wydać wyrok oddalający powództwo.

Sąd Apelacyjny nie podzielił także podniesionych w apelacji zarzutów naruszenia art. 123 § 1 k.c. w związku z art. 185 § 1 zd. drugie k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że w niniejszej sprawie doszło do skutecznego przerwania biegu przedawnienia. W szczególności nie sposób zgodzić się ze stanowiskiem skarżącego, że zawezwanie do próby ugodowej dotyczyło jedynie części roszczeń o zwrot nakładów. Odnosząc się do tego zarzutu w pierwszej kolejności wskazać należy na tożsamość kwoty wskazanej w pozwie i zawezwaniu do próby ugodowej, co uzasadnia wniosek, że przerwanie biegu przedawnienia dotyczyło całej tej kwoty. Rację ma wprawdzie skarżący wskazując, że w uzasadnieniu wniosku o zawezwanie do próby ugodowej powołano tylko jedną umowę najmu z dnia 5 lutego 2008 r., ale okoliczność ta jest bez znaczenia. Jak wynika z bezspornych w tej części ustaleń Sądu Okręgowego, strony zawarły dwie umowy najmu dotyczące dwóch części lokalu (umowy z dnia 5 lutego 2008 r. i z dnia 5 kwietnia

2008 r.), ale zgodnie z aneksem nr (...) z dnia 2 lipca 2009 r. (k.18) doszło do zmiany powierzchni lokalu w umowie z dnia 5 lutego 2008 r. (75,05 m² zamiast 40 m²), a tym samym od tej daty umowa ta dotyczyła już całego lokalu. Zresztą z samego uzasadnienia wniosku o zawezwanie do próby ugodowej wynika, że propozycja ugody dotyczyła zwrotu nakładów poniesionych na cały lokal, a nie na jego część.

W ocenie Sądu Apelacyjnego całkowicie nietrafione były także zarzuty pozwanego dotyczące nieprawidłowości samego zawezwania do próby ugodowej, które jego zdaniem nie mogło skutecznie przerwać biegu przedawnienia, bo nie zawierało propozycji ugody, rozumianej jako częściowe ustępstwo w zakresie swoich żądań. Podkreślić należy, iż z żadnych przepisów nie wynika konieczność poczynienia ustępstw jako warunek skuteczności zawezwania do próby ugodowej i przerwania biegu przedawnienia. Zresztą ograniczenie swoich żądań we wniosku skutkowało przerwaniem biegu przedawnienia jedynie do wskazanej w nim kwoty. Nie ma natomiast przeszkód, aby na etapie zawierania ewentualnej ugody obie strony poczyniły pewne wzajemne ustępstwa. Na marginesie można jedynie nadmienić, że w zawezwaniu do próby ugodowej A. K. (1) nie domagała się odsetek ustawowych, a to niewątpliwie stanowiło istotne ustępstwo od przysługujących jej żądań.

Z powyższych względów Sąd Apelacyjny uznał, że także zarzut naruszenia art. 677 k.c. w zw. z art. 680 k.c. jest nieuzasadniony. Wbrew twierdzeniom skarżącego powódka wystąpiła z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej przed upływem roku od dnia zwrotu rzeczy, a tym samym doszło do skutecznego przerwania terminu przedawnienia.

Zgodzić się natomiast należy z podniesionym przez skarżącego zarzutem naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny wiarygodności i mocy dowodów z przekroczeniem zasady swobodnej oceny dowodów, bez rozważenia w sposób wszechstronny zebranego materiału, przede wszystkim w związku z wyprowadzeniem z zebranego materiału dowodowego wniosków logicznie nieprawidłowych, oczywiście sprzecznych, nieodpowiadających doświadczeniu życiowemu. Uwzględnienie powyższego zarzutu przez Sąd Apelacyjny skutkowało częściową zmianą ustaleń faktycznych.

Trafne są w szczególności zarzuty dotyczące nieprawidłowych ustaleń faktycznych, a zwłaszcza sprzeczności w ustaleniach Sądu Okręgowego dotyczących ustania stosunku najmu. Rację ma skarżący, wskazując na pewne niekonsekwencje w uzasadnieniu Sądu Okręgowego, który z jednej strony ustalił, że żadna ze stron nie wypowiedziała umów najmu, a jednocześnie uwzględnił powództwo z związku z tym, że pozwany jako wynajmujący wypowiedział umowę najmu.

Zgodnie z przewidzianą w art. 233 § 1 k.p.c. zasadą swobodnej oceny dowodów, sąd rozpoznający sprawę ocenia wiarygodność i moc zgromadzonych w niej dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego. Ocena materiału dowodowego powinna być dokonana w granicach określonych przez wymogi prawa procesowego, doświadczenie życiowe i reguły logicznego myślenia. Zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie powszechnie przyjęty jest pogląd, zgodnie z którym zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. jest uzasadniony wyłącznie wtedy, gdy sąd orzekający uchybił podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, a mianowicie regułom logicznego rozumowania lub zasadom doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego w niniejszej sprawie Sąd I instancji w sposób nieprawidłowy zastosował zasady rozkładu ciężaru dowodów. Podkreślić należy, że w toku postępowania powódka domagała się zasądzenia od pozwanego zwrotu kosztów poniesionych przez siebie nakładów na wynajmowany lokal i zgodnie z ogólnymi regułami procesowymi to na niej ciążył ciężar wykazania przesłanek uzasadniających roszczenie. Bezsporne jest, iż strony dobrowolnie zawarły umowę modyfikującą ustawowe zasady rozliczania i zwrotu nakładów zawarte w art. 676 k.c. Zgodnie z postanowieniami obu umów najmu wszelkie poniesione przez powódkę nakłady (zarówno konieczne, jak i użyteczne, zwiększające wartość rzeczy oraz zbytkowne), które stały się częścią składową lokalu pozostaną po wygaśnięciu umowy własnością wynajmującego (§ 2 ust.2) „bez zwrotu ich wartości i bez prawa do odszkodowania”. Dopełnieniem tej zasady było postanowienie zawarte w § 7 ust.6, zgodnie z którym „wszelkie prace adaptacyjne wykonywane przez najemcę w czasie obowiązywania umowy, najemca wykonywać będzie za zgodą wynajmującego na własny koszt”.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego wykładnia użytego w umowie sformułowania „po wygaśnięciu umowy” wskazuje, że strony miały na myśli wszelkie sposoby ustania stosunku najmu, w tym wypowiedzenie, rozwiązanie za obopólną zgodą, wygaśnięcie w związku z upływem czasu, na jaki umowa zawarta.

Ratio takich postanowień jest oczywiste. Umowa została zawarta na czas określony i zgodnie z wolą stron miała trwać 5 lat, najemczyni miała zatem możliwość amortyzacji poczynionych przez siebie nakładów. Dodatkowo wprowadzono do umowy zwolnienie od czynszu za dwa pierwsze miesiące (pod warunkiem rozpoczęcia prac adaptacyjnych), co stanowiło dodatkową korzyść finansową dla najemczyni, pozwalającą w części zrekompensować poniesione na lokal nakłady. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie oznacza to (wbrew temu co twierdził pozwany w toku postępowania), że ewentualne nakłady nie powinny przekraczać sumy dwumiesięcznego czynszu.

Zgodnie z art. 673 § 3 k.c. jeśli czas trwania najmu został przez strony oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie (§ 3). A contrario brak stosownych uzgodnień między stronami, z których wynika możliwość rozwiązania stosunku najmu przez wypowiedzenie, wyłącza możliwość rozwiązania go w tym trybie. Obecnie obowiązujące przepisy dopuszczają zatem zawieranie umów na czas oznaczony, które mogą być rozwiązane przez wypowiedzenie (z zachowaniem wymogów z § 3), oraz takich, które takiej możliwości nie przewidują. W sytuacji, gdy w umowie nie zawarto warunków wcześniejszego wypowiedzenia umowy, ustanie stosunku najmu przed ustalonym w umowie terminem może nastąpić jedynie w drodze dodatkowego porozumienia stron (art. 353¹ k.c.) lub zdarzenia wywołujące ten skutek wprost na podstawie przepisów ustawowych (art. 664 § 2, art. 667 § 2, art. 672 k.c.).

W niniejszej sprawie zgodnie z wolą stron wypowiedzenie umowy najmu w trybie natychmiastowym dopuszczalne było w sytuacjach, gdy najemca dopuszczał się zwłoki z zapłatą czynszu lub opłat dodatkowych (za 2 pełne okresy płatności) oraz w przypadku używania lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem. Wypowiedzenie stosunku najmu przez wynajmującego z innych niż wskazanych wyżej powodów (§ 7 ust.6) skutkowało powstaniem po stronie najemcy uprawnienia do żądania zwrotu poniesionych nakładów (w zależności od roku, w którym wypowiedziano umowę – odpowiednio w pierwszym roku – 100%, w drugim roku – 75 %, w trzecim – 50%).

Powódka, domagając się zasądzenia zwrotu nakładów, zgodnie regułą zawartą w § 7 powinna zatem wykazać, iż doszło do wypowiedzenia umowy najmu (a nie np. rozwiązania stosunku najmu za obopólną zgodą) przez wynajmującego (a nie np. najemcę) z przyczyn innych niż opóźnienie w płatnościach i niewłaściwe używanie lokalu.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego powódka powyższych przesłanek nie wykazała, co skutkowało koniecznością zmiany zaskarżonego wyroku i oddaleniem powództwa w całości. Trafnie podnosi zatem skarżący zarzut niewłaściwego zastosowania art. 676 k.c. w zw. z art. 680 k.c. i niewzięciem pod uwagę przy ocenie ustalonego przez Sąd I instancji stanu faktycznego, iż pomiędzy stronami umów najmu istniała umowa co do tego czy i w jakich okolicznościach powódce jako najemcy przysługuje prawo żądania zwrotu nakładów na lokal od pozwanego jako wynajmującego i przyjęciu, iż pomimo niespełnienia się przesłanek do żądania zwrotu nakładów, powódce takie prawo przysługuje.

W niniejszej sprawie materiał dowodowy opierał się przede wszystkim na dowodach osobowych, które powinny być analizowane i oceniane w sposób szczególnie wnikliwy, wszyscy przesłuchani świadkowie, a także same strony postępowania były bowiem wprost lub pośrednio uwikłane w spór. Na ocenę ich wiarygodności powinien wpływać chociażby fakt, że M. K. (2) wynajęła sporny lokal od pozwanego bezpośrednio po powódce, osiągając w związku z tym wymierne korzyści majątkowe. K. G. jest żoną pozwanego, zaś R. G. konkubentem powódki, co sprawia, iż z uwagi na łączące ich więzi osobiste ze stronami ich zeznania są stronnicze, a świadkowie wiernie powtarzają stanowiska swoich bliskich. Także zeznania J. M. są mało wiarygodne, świadek pracował jako fryzjer najpierw w zakładzie powódki, a potem zatrudniony został przez M. K. (2). Osobiste zaangażowanie świadków w istniejący między stronami spór sprawia, iż w ocenie Sądu Apelacyjnego ich zeznania są mało wiarygodne. Jednocześnie zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, a zwłaszcza brak innych wiarygodnych i obiektywnych dowodów nie pozwala na skonfrontowanie zeznań świadków. Co więcej stanowiska samych stron są w znacznej mierze niejasne, obie strony przemilczają niektóre, niewygodne dla siebie fakty, a o innych wspominają dość pobieżnie.

Podkreślenia wymaga, iż strony nie były zgodne nie tylko co do okoliczności, ale także co do samego faktu wypowiedzenia umowy. Pozwany twierdził, że powódka w związku z zaległościami w płatnościach unikała z nim kontaktu, zaprzestała wykonywania działalności, porzuciła lokal i zaczęła po kryjomu wywozić jego wyposażenie. W tym kontekście wymiana zamków w drzwiach wejściowych była niezbędna w celu zabezpieczenia lokalu. Powódka natomiast zaprzeczyła, że istniały zaległości w płatnościach czynszowych, twierdziła, że z powodu ciąży rzadziej bywała w lokalu, ale zakład fryzjerski był cały czas otwarty, pracownicy nadal pracowali, a usługi fryzjerskie były świadczone bez przerw. Sporne między stronami było także, czy doszło do wypowiedzenia umowy na piśmie, według ich twierdzeń podobno takie pismo zostało wręczone powódce, ale nie zostało ono złożone do akt jako dowód w sprawie. Jedynym faktem bezspornym między stronami była dokonana przez pozwanego wymiana zamków (choć sporna była dokładna data), interwencja policyjna, a następnie opróżnienie lokalu przez powódkę i wydanie go pozwanemu (choć zakres i forma była już sporna, według pozwanego doszło do częściowego zdewastowania lokalu, powódka zaprzeczyła tym okolicznościom).

Niewątpliwie wymiana zamków w drzwiach wejściowych (bez względu na bezpośrednie motywy działania pozwanego) była manifestacją woli zakończenia stosunku najmu. Wymieniając zamki pozwany pozbawił powódkę możliwości korzystania z lokalu, a dokonane przez niego czynności faktyczne wprost zmierzały do odzyskania lokalu z rąk najemcy i stanowiły de facto wypowiedzenie łączącej strony umowy ze skutkiem natychmiastowym. Brak w aktach sprawy pisemnego wypowiedzenia nie oznacza natomiast, że nie doszło do rozwiązania łączącego strony stosunku prawnego. Niewątpliwie wymiana zamków w lokalu spowodowała ostrą i gwałtowną reakcję powódki, doszło do interwencji policji, a następnie do opróżnienia lokalu i wydania go pozwanemu, co w rezultacie doprowadziło do definitywnego ustania stosunku najmu. Powódka nie domagała się przywrócenia posiadania lokalu, a przed wytoczeniem powództwa żadna ze stron nie twierdziła, że umowa najmu nadal trwa. W toku procesu strony w różny sposób przedstawiały natomiast motywy działania pozwanego. D. G. wskazywał na zaległości w opłatach czynszowych, zaprzestanie działalności przez powódkę i potajemne opróżnianie lokalu, co skutkowało koniecznością zabezpieczenia lokalu przed dalszą grabieżą. Natomiast A. K. (1) zarzucała pozwanemu nielojalne zachowanie, chęć odzyskania wyremontowanego przez nią lokalu i zawarcia nowej umowy najmu na korzystniejszych warunkach finansowych.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie budzi natomiast wątpliwości, że umowa najmu nie wiąże już stron, a lokal został wynajęty innej osobie. Natomiast zgodnie z rozkładem ciężaru dowodów to powódka, domagając się zwrotu poniesionych przez siebie nakładów, powinna wykazać, że stosunek najmu lokalu ustał z powodu wypowiedzenia dokonanego przez wynajmującego z innych przyczyn niż opóźnienia w płatnościach.

Wprawdzie analiza materiału dowodowego pozwala na ustalenie, iż ostateczną i definitywną przyczyną ustania stosunku najmu były w głównej mierze działania podjęte przez pozwanego (wymiana zamków), jednakże zdaniem Sądu Apelacyjnego ze zgromadzonych w sprawie dowodów nie wynika, że dokonane przez pozwanego wypowiedzenie nastąpiło z innych niż zaległości czynszowe przyczyn. Zgodnie z regułami dowodowymi to powódka powinna w toku postępowania wykazać, iż nie było jakichkolwiek przesłanek do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, powinna zatem przedłożyć dowody, z których wynikałoby, że na datę wypowiedzenia nie miała zaległości w opłatach za wynajmowany lokal.

W procesie cywilnym strony mają obowiązek twierdzenia i dowodzenia tych wszystkich okoliczności (faktów), które stosownie do art. 227 k.p.c. mogą być przedmiotem dowodu. Zgodnie z utrwalonymi w orzecznictwie i doktrynie poglądami tzw. fakty negatywne mogą być dowodzone za pomocą dowodów faktów pozytywnych przeciwnych, których istnienie wyłącza twierdzoną okoliczność negatywną. Na powódzie ciąży z reguły ciężar dowiedzenia faktów, z których wywodzone jest dochodzone roszczenie (tworzących prawo podmiotowe), dowodzi on również fakty uzasadniające jego odpowiedź na zarzuty pozwanego. Natomiast pozwany dowodzi fakty uzasadniające jego zarzuty przeciwko roszczeniu powoda. Faktów tamujących oraz niweczających powinien dowieść przeciwnik tej strony, która występuje z roszczeniem, czyli z zasady - pozwany (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 kwietnia 2003 r., II CKN 1409/00, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1997 r., I PKN 375/97, uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2004 r., III CK 41/04). Zgodnie z powyższymi regułami to powódka winna

dowieść fakt pozytywny (że uiszczała opłaty czynszowe), przedstawiając przykładowo dowody wpłat. Brak zaległości w opłatach stanowił bowiem warunek uznania dokonanego przez pozwanego wypowiedzenia za niezgodne z § 10, a w konsekwencji powstania po jej stronie roszczenia o zwrot nakładów zgodnie z § 7 umowy. Pozwany natomiast, twierdząc, że powódka miała zaległości i nie było wpłat czynszu za dwa miesiące, powołuje się na okoliczności negatywne, których nie może wprost udowodnić.

W toku postępowania powódka złożyła jedynie niepodpisany wydruk stanowiący zestawienie płatności wraz z oświadczeniem sporządzonym przez zatrudnionego przez nią księgowego (k. 219, 220). Pozwany zakwestionował te dowody, konsekwentnie podnosząc, że były zaległości czynszowe przekraczające dwa pełne okresy płatności. Podkreślenia wymaga, że powyższe dowody mają charakter dokumentów prywatnych i zgodnie z normą z art. 245 k.p.c. stanowią jedynie dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Ponadto złożone przez powódkę zestawienie należności obejmuje jedynie opłaty czynszowe wynikające z umowy z dnia 5 lutego 2008 r., zgodnie z którą za część lokalu o powierzchni 40 m² powódka powinna uiszczać czynsz wynoszący 4.000 zł netto (4.880 zł brutto) oraz opłaty eksploatacyjne. Nie uwzględniono natomiast należności wynikających z drugiej umowy z dnia 5 kwietnia 2008 r. dotyczącej pozostałej części lokalu. Czynsz za drugą część lokalu wynosił 3.278,69 zł netto. Dodatkowo najemczynie powinna uiszczać związane z tą częścią lokalu opłaty eksploatacyjne.

Okoliczność, że A. K. (1) miała zaległości czynszowe oraz nieterminowo uiszczała opłaty, wynikała zresztą z pozostałego materiału dowodowego i została pośrednio przyznana przez samą powódkę, która opóźnienia w płatnościach tłumaczyła niewystawianiem przez pozwanego faktur VAT. Zdaniem Sądu Apelacyjnego okoliczność, że pozwany opóźniał się z wystawianiem faktur, nie oznaczała zwolnienia powódki z obowiązków czynszowych. Podstawowym obowiązkiem najemcy jest bowiem zapłata czynszu, który zwykle ma charakter świadczenia okresowego, co oznacza, że wpłacane okresowo kwoty nie są zaliczane na poczet jednego świadczenia. Świadczenie z tytułu stosunku najmu, polegające na płaceniu czynszu, składa się zatem z wielu świadczeń okresowych, z których każde wymagalne jest w innym terminie, w innym też terminie ulega przedawnieniu. W rezultacie, każde z tych świadczeń stanowi odrębny dług, chociaż jest to dług tego samego rodzaju. Zgodnie z §§ 5 umów z dnia 5 lutego 2008 r. i z dnia 5 kwietnia 2008 r. czynsz powinien być płatny z góry do dnia 5-tego każdego miesiąca, zaś w umowie z dnia 5 kwietnia 2008 r. wskazano ponadto numer rachunku, na który powinny być dokonywane płatności. Brak faktury VAT nie uniemożliwił zatem dokonania płatności, a roszczenie o zapłatę zaległego czynszu stawało się wymagalne z chwilą upływu ustalonego w umowie terminu płatności. Powstałe między stronami nieporozumienia dotyczące faktur VAT zostały zresztą dodatkowo uregulowane w aneksie z dnia 20 lutego 2009 r. (k.181), czego konsekwencją było wystawienie przez wynajmującego zbiorczej faktury VAT za okres od 5 kwietnia 2008 r. do 5 lutego 2009 r. W aneksie tym zawarto ponadto upoważnienie dla najemcy do wystawiania faktur bez podpisu wynajmującego. Ustalono ponadto, że opłaty czynszowe będą powiększane o podatek VAT dopiero od dnia rozpoczęcia działalności gospodarczej (za okres wcześniejszy wynajem lokalu – wówczas mieszkalnego – był zwolniony z podatku). Najemca zobowiązał się ponadto do pokrycia różnic powstałych z tytułu naliczenia podatku VAT. Od tego momentu nie było zatem żadnych przeszkód, aby powódka mogła terminowo uiszczać należności.

Należy nadto zwrócić uwagę na szereg aneksów do powyższych umów najmu, w których pojawiają się dodatkowe regulacje dotyczące odsetek umownych (aneks z dnia 3 listopada 2008 r. – k.19), dodatkowej kaucji na poczet zaległych odsetek (aneks nr (...) z dnia 2 lipca 2009 r. – k.18), etc. Zdaniem Sądu Apelacyjnego wprowadzenie takich dodatkowych postanowień umownych dowodzi pośrednio, że istniały opóźnienia w płatnościach, stąd konieczność zmian i doprecyzowania umowy. Niewątpliwie, gdyby powódka płaciła terminowo opłaty czynszowe, nie byłoby potrzeb, aby zmieniać powyższe postanowienia, bądź nakładać na nią obowiązek uiszczenia dodatkowej kaucji zabezpieczającej.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, jest niewystarczający do ustalenia, że zostały spełnione przesłanki do żądania zwrotu nakładów. Wbrew ciężącemu na niej obowiązkowi procesowemu powódka nie wykazała zaistnienia okoliczności uprawniających ją do żądania zwrotu nakładów, a w szczególności nie

udowodniła, że podana przez pozwanego przyczyna ustania stosunku najmu (zaległości w opłatach czynszowych za pełne dwa okresy płatności) była nieprawdziwa.

Z powyższych względów, podzielając co do zasady wywody apelacji, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok, oddalając powództwo w całości.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 i art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 1 k.p.c. Zważywszy, że apelacja pozwanego została w całości uwzględniona, strona powodowa zobowiązana została do zwrotu pozwanemu poniesionych kosztów w postępowaniu przed sądem I i II instancji. Zgodnie bowiem z art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony, czyli koszty procesu. Na koszty postępowania przed Sądem Okręgowym złożyły się koszty zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową, natomiast w postępowaniu odwoławczym pozwany poniósł koszty opłaty od apelacji oraz koszty zastępstwa procesowego. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu przed sądem Okręgowym ustalona została na podstawie § 6 pkt.6, zaś przed sądem odwoławczym na § 6 pkt.6 oraz § 12 u.1 pkt.2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku (Dz. U nr 163, poz. 1349 ze zm.) w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.