

***Sygn. akt I ACa 614/16***

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lipca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Edyta Jefimko (spr.)

Sędziowie: SA Przemysław Kurzawa

SO del. Małgorzata Dubinowicz-Motył

Protokolant: protokolant sądowy Sylwia Andrasik

po rozpoznaniu w dniu 29 czerwca 2017r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

przeciwko (...) W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 22 grudnia 2015 r., sygn. akt I C 588/15

**I. oddala apelację,**

**II. zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz (...) W. kwotę 10 800 zł (dziesięć tysięcy osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.**

Przemysław Kurzawa Edyta Jefimko Małgorzata Dubinowicz-Motył

***Sygn. akt I ACa 614/16***

## UZASADNIENIE

(...) sp. z o.o. z siedzibą w W. (poprzednia nazwa (...) sp. z o.o. z siedzibą w W.) wniosła o zasądzenie od (...) W. kwoty 761 616 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wymagalności, tj. od dnia 10 września 2013 r. do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu powodowa spółka wskazała, iż w dniu 14 maja 2012 r. została zawarta umowa najmu budynku przy ul. (...) pomiędzy powódką a pozwanym oraz (...) w W.. Na mocy tej umowy przedmiot najmu miał być podnajmowany przez (...) na cele statutowe przez cały okres trwania umowy. W myśl § 9 ust. 1 powódce przysługiwać miało prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadku naruszenia przez pozwanego postanowień umowy. Zgodnie z § 10 ust. 1 umowy, (...) zobowiązało się do złożenia wynajmującemu oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c., ale zobowiązania tego nie wykonało, a zatem spółka była uprawniona do natychmiastowego rozwiązania umowy na podstawie § 9. Powódka doręczyła pozwanemu oraz (...) oświadczenia o

rozwiązaniu umowy najmu budynku przy ul. (...) i wezwała do opróżnienia i wydania przedmiotu najmu w terminie 7 dni od otrzymania oświadczenia pod rygorem naliczania kar umownych na podstawie § 8 ust. 10 umowy, zgodnie z którym w przypadku braku opuszczenia lokalu wynajmujący będzie uprawniony do naliczania odszkodowania za bezumowne korzystanie w wysokości 300% czynszu za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania. W dniu 30 sierpnia 2013 r. powódka wystawiła notę obciążeniową na kwotę 1 142 424 zł tytułem kary umownej za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu za okres od 1 sierpnia 2013 r. do 31 sierpnia 2013 r., jednak została wpłacona jedynie część tej kwoty w wysokości miesięcznego czynszu, tj. 380 808 zł, a więc różnica między wskazanymi kwotami w wysokości 761 616 zł stanowi przedmiot żądania pozwu.

(...) W. wniosło o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, nie kwestionując okoliczności niewywiązania się (...) z obowiązku dostarczenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji. Jednak w ocenie pozwanego nie zaszła okoliczność mogąca stanowić podstawę wypowiedzenia umowy na mocy § 9 ust. 1 w zw. z § 10 ust. 4 umowy, ponieważ żadna z przesłanek zawartych w § 9 ust. 1 nie została przez niego naruszona, albowiem pozwany nie dopuścił się zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności (pkt a), nie użytkował przedmiotu najmu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem określonym w umowie (pkt b) i prowadził ewentualne prace adaptacyjne zgodnie z wymogami określonymi w umowie (pkt c), jak również nie zaszły „inne przypadki wymienione bezpośrednio w treści umowy” (pkt d). W ocenie pozwanego umowa nie przewidywała żadnej sankcji za niedostarczenie przez (...) oświadczenia o poddaniu się egzekucji. Zdaniem pozwanego obowiązek złożenia oświadczenia obciążał (...), a nie pozwanego, zatem brak było podstawy, aby to pozwanemu przypisać odpowiedzialność za niewykonanie tego obowiązku.

Wyrokiem z dnia 2 lipca 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 7 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na skutek apelacji powódki od tego orzeczenia wyrokiem z dnia 6 marca 2015 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 22 grudnia 2015 r. oddalił powództwo, zasądając od (...) sp. z o. o. w W. na rzecz (...) W. kwotę 12 600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

***Powyższy wyrok Sąd Okręgowy oparł na podstawie następujących ustaleń faktycznych i wniosków.***

W dniu 14 maja 2012 r. została zawarta umowa najmu budynku przy ul. (...) w W. pomiędzy powodem (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. (obecnie po zmianie nazwy: (...) sp. z o.o. z siedzibą w W.) a pozwanym (...) W. – (...) w D. Ś. oraz (...) w W.. Umowa została zawarta na okres 3 lat do dnia 14 maja 2015 r. Przedmiotem najmu był budynek przy ul. (...) w W. (§ 1 ust. 1). Wynajmujący (powódka) na mocy powyższej umowy wynajęła pozwanemu do jego wyłącznej dyspozycji przedmiot najmu, jednocześnie wyrażając zgodę by przedmiot najmu był podnajmowany przez (...) na jego cele statutowe przez cały okres trwania umowy (§ 1 ust. 6). Przed zawarciem umowy z dnia 14 maja 2012 r. strony procesu prowadziły negocjacje dotyczące zawarcia umowy najmu, które odbywały się podczas spotkań oraz w drodze korespondencji mailowej. W czasie rozmów nie budziło wątpliwości, że najemcą będzie (...) W., a podnajemcą budynku (...), które w przedmiotowym budynku miało mieć swoją siedzibę. W czasie negocjacji były poruszane przypadki wypowiedzenia umowy, które jednak nie były omawiane szczegółowo. Projekt podpisanej umowy przygotował prawnik powodowej spółki. Zgodnie z umową najemcy przysługiwało prawo podnajmowania w całości lub w części przedmiotu najmu oraz powierzchni na części elewacji, jednakże wyłącznie po uzyskaniu zgody wynajmującego (§ 3 ust. 1). Natomiast wynajmujący zobowiązał się, iż nie odmówi zgody na podnajem, jeżeli nie będzie ku temu ważnych powodów, o czym poinformuje najemcę w formie pisemnej (§ 3 ust. 2). Po zakończeniu umowy najmu (...) w imieniu najemcy zobowiązało się zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia, pozostawiając w przedmiocie najmu dokonane modyfikacje i elementy wykończeniowe bez

rekompensaty wartości tych modyfikacji lub ulepszeń na rzecz (...) (§ 4 ust. 1). W przypadku braku opuszczenia lokalu przez najemcę pomimo wygaśnięcia umowy, wynajmujący był uprawniony do naliczania odszkodowania za bezumowne korzystanie w wysokości 300% czynszu za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania (§ 8 ust. 10). Zgodnie z umową najemca miał płacić czynsz miesięczny w wysokości 72 zł/m<sup>(2)</sup> powierzchni przedmiotu najmu oraz należny w dniu wystawiania faktury podatek VAT, co łącznie dawało kwotę miesięcznego czynszu w wysokości 309 600 zł netto plus należny podatek VAT (§ 8 ust. 1). Zgodnie z § 9 ust. 1 umowy wynajmującemu przysługiwać miało prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadku naruszenia przez najemcę postanowień zawartej umowy, w szczególności w przypadku:

- a. gdy najemca dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności, po uprzednim udzieleniu najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości;
- b. użytkowania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie;
- c. prowadzenia prac adaptacyjnych niezgodnie z wymogami określonymi w umowie;
- d. innych przypadkach wymienionych bezpośrednio w treści umowy.

Ponadto w umowie najmu (...) zobowiązało się do złożenia wynajmującemu oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c., na mocy którego poddałoby się obowiązkowi wydania przedmiotu najmu na rzecz wynajmującego w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy najmu, jednak nie później niż do dnia 30 września 2015 r. (§ 10 ust. 1). Oświadczenie to miało zostać dostarczone wynajmującemu przez (...) w terminie 14 dni od dnia wydania przedmiotu najmu przez wynajmującego. W dniu 2 sierpnia 2012 r. powódka wydała (...) budynek położony w W. przy ul. (...). (...) nie złożyło spółce oświadczenia o poddaniu się egzekucji, zgodnie z § 10 ust. 1 umowy najmu do dnia 16 sierpnia 2012 r. W dniu 8 sierpnia 2012 r. powódka, pozwany i (...) zawarli aneks do umowy najmu z dnia 14 maja 2012 r., zgodnie z którym umowa najmu została zawarta na okres 4 lat do dnia 14 maja 2016 r. W dniu 10 października 2012 r. powódka doręczyła pozwanemu oraz (...) oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu budynku położonego w W. przy ul. (...), w których oświadczyła, że rozwiązuje bez wypowiedzenia umowę najmu z dnia 14 maja 2012 r. na podstawie § 9 ust. 1 umowy w związku z naruszeniem § 10 ust. 4 umowy tj. niedostarczeniem powodowej spółce oświadczenia o poddaniu się egzekucji w terminie 14 dni od dnia wydania przedmiotu najmu. Ponadto wezwała do opróżnienia i wydania przedmiotu najmu w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma pod rygorem naliczania kar umownych przewidzianych w § 8 ust. 10 umowy. W odpowiedzi na oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu pozwany przesłał powódce pismo z dnia 12 października 2012 r., w którym wskazał, że oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu jest niezgodne z prawem i prawnie bezskuteczne oraz że brak jest podstaw do wydania przedmiotu najmu i wnoszenia odszkodowania w wysokości 300 % .W piśmie z dnia 15 maja 2013 r. skierowanym do (...) w W. powodowa spółka wezwała (...) do doręczenia niezwłocznie, jednakże nie później niż w terminie 3 dni od doręczenia pisma oświadczenia o poddaniu się egzekucji w odniesieniu do obowiązku wydania powódce budynku przy ul. (...), tj. o treści zgodnej z § 10 umowy najmu w celu umożliwienia wynajmującemu realizacji przysługujących mu uprawnień w tym zakresie. W treści pisma powodowa spółka wskazała, że wypowiedzenie umowy najmu było i jest ważne oraz w pełni skuteczne, a więc nastąpiło rozwiązanie umowy najmu. W piśmie z dnia 17 czerwca 2013 r. skierowanym do (...) w W. powodowa spółka złożyła oświadczenie, że z ostrożności prawnej oraz procesowej, na wypadek uznania wypowiedzenia za bezskuteczne powodowa spółka odstępuje od umowy Spółka – (...) z uwagi na niewywiązanie się przez (...) z obowiązku przedłożenia oświadczenia. W dniu 8 lipca 2013 r. powódka doręczyła pozwanemu oraz (...) wypowiedzenie umowy najmu z dnia 14 maja 2012 r. bez zachowania terminów wypowiedzenia na podstawie art. 668 § 1 k.c. w zw. z art. 667 § 2 k.c. z uwagi na bezprawne zajmowanie przedmiotu najmu przez (...), stanowiące używanie budynku w sposób sprzeczny z umową oraz wezwała do opróżnienia i wydania przedmiotu najmu w terminie 7 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia. Następnie w dniu 30 sierpnia 2013 r. powódka wystawiła pozwanemu notę obciążeniową nr (...) na kwotę 1 142 424 zł tytułem kary umownej za korzystanie bez tytułu prawnego z powierzchni 4 300 m<sup>(2)</sup> w obiekcie przy ul. (...) w W. od dnia 1 sierpnia 2013 r. do dnia 31 sierpnia 2013 r. W odpowiedzi na notę pozwany przelał na rachunek bankowy powódki kwotę 380 808 zł tytułem czynszu najmu za sierpień 2013 r. Od dnia

14 maja 2012 r. (...) W. uiszczało na rzecz powodowej spółki miesięcznie kwotę w wysokości ustalonego przez strony w umowie czynszu najmu.

Powyższy stan faktyczny został ustalony przez Sąd Okręgowy na podstawie okoliczności niekwestionowanych przez strony, dowodów ze złożonych dokumentów, których autentyczność nie budziła wątpliwości, oraz częściowych zeznań świadka A. Z., częściowych zeznań przesłuchanego w charakterze strony powodowej P. Ł. i zeznań przesłuchanej w charakterze strony pozwanej M. M.. Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka A. Z. i zeznaniom przesłuchanego w charakterze strony powodowej P. Ł. w zakresie tego, że kwestia oświadczenia o poddaniu się egzekucji była bardzo istotnym postanowieniem umowy najmu, w chwili jej zawierania, a nawet istotniejsza niż czynsz. Ponadto zeznania wskazanych osób były niewiarygodne również w zakresie tego, że obowiązek złożenia przez (...) oświadczenia o poddaniu się egzekucji obciążał (...) W. jako najemcę, oraz że niezłożenie tego oświadczenia mogło skutkować natychmiastowym rozwiązaniem umowy najmu. Zdaniem Sądu powyższe zeznania nie znalazły potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie. Natomiast zarówno świadek A. Z., jak i P. Ł. byli bezpośrednio związani z powodową spółką, co z pewnością miało znaczenie dla treści ich zeznań. W pozostałym zakresie zeznania świadka A. Z., oraz zeznania P. Ł. były wiarygodne. Za wiarygodne uznano także zeznania M. M..

Sąd Okręgowy uznał powództwo w całości za bezzasadne.

Powodowa spółka roszczenie o zapłatę kary umownej wywodziła w oparciu o zapis zawarty w § 8 ust. 10 umowy z dnia 14 maja 2012 r., który określał wysokość oraz przesłanki umożliwiające naliczanie tego świadczenia. Warunkiem powstania uprawnienia do domagania się od pozwanego odszkodowania w wysokości 300% czynszu miesięcznie było wygaśnięcie umowy najmu oraz niezwrócenie przez podnajemcę, czy też najemcę budynku znajdującego się w W. przy ul. (...). Bezsporną pomiędzy stronami była okoliczność, że budynek przy ul. (...) w W. nie został zwrócony wynajmującemu i nadal pozostawał we władaniu (...). Zatem dla oceny zasadności roszczenia Sąd Okręgowy musiał dokonać ustaleń, czy umowa najmu z dnia 14 maja 2012 r. wygasła, a jeżeli tak to kiedy. Kwestią sporną w sprawie była skuteczność rozwiązania łączącej strony umowy najmu bez wypowiedzenia przez spółkę (...) oświadczeniem z dnia 10 października 2012 r., ewentualnie oświadczeniem z dnia 8 lipca 2013 r. Strony przedstawiały bowiem odmienną interpretację zapisów łączącej je umowy najmu w zakresie możliwości jej rozwiązania bez wypowiedzenia na podstawie § 9 ust. 1 w związku z niewykonaniem przez (...) obowiązku wynikającego z § 10 ust. 1 i 4, zgodnie z którym (...) było zobligowane do złożenia powodowej spółce oświadczenia o poddaniu się egzekucji w terminie 14 dni od dnia wydania przedmiotu najmu, co oznaczało, że termin na złożenie oświadczenia przez (...) upłynął w dniu 16 sierpnia 2012 r. Zdaniem strony powodowej wobec niezłożenia przez (...) oświadczenia o poddaniu się egzekucji w zakreślonym terminie była ona uprawniona do rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia, natomiast pozwany stał na stanowisku, że umowa nie przewidywała możliwości rozwiązania umowy bez wypowiedzenia za niezłożenie oświadczenia przez (...). Analizując zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w tym zeznania świadka A. Z., oraz zeznania przesłuchanych w charakterze stron P. Ł. i M. M., Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że nie ma możliwości wyjaśnienia jak strony rzeczywiście rozumiały złożone oświadczenie woli zawarte w § 9 ust. 1 umowy, a przede wszystkim, jaki sens łączyły z użytym w oświadczeniu woli zwrotem „Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień niniejszej umowy, w szczególności w przypadku: (...)”. Oczywiście w razie ustalenia, że strony tak samo pojmowały sens oświadczenia woli należałoby uznać, że taka wykładnia była wiążąca. Jednak w rozpoznawanej sprawie nie miało to miejsca. Z zeznań świadka A. Z. uczestniczącego w negocjacjach wynikało, że strona powodowa rozumiała, ten zapis w ten sposób, że przysługuje jej prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia nie tylko w przypadkach konkretnie wymienionych w § 9 ust. 1, ale we wszystkich przypadkach naruszenia przez najemcę postanowień umownych. Zdaniem Sądu z zeznań tego świadka wynikało, jak to oświadczenie woli rozumiała strona powodowa z którą świadek jest związany, a nie wynikało z jego zeznań jak ten zapis rozumiała strona pozwana. Natomiast uczestnicząca w negocjacjach M. M., przesłuchana w charakterze strony pozwanej, zeznała, iż przypadki rozwiązania umowy nie były omawiane szczegółowo. W tej sytuacji Sąd Okręgowy uznał, iż nie było możliwe odtworzenie woli stron (art. 65 § 2 k.c.) według wzorca subiektywnego, a więc należało przejść do drugiej fazy wykładni (obiektywnej), w której właściwy sens oświadczenia woli ustala się na podstawie tego jak adresat sens ten zrozumiał i rozumieć powinien. Decydujący jest normatywny punkt

widzenia odbiorcy, który z należytą starannością dokonuje wykładni zmierzającej do odtworzenia treści myślowych osoby składającej oświadczenie woli. W ocenie Sądu I instancji przy wykładni § 9 ust. 1 umowy zawartej w formie pisemnej przez profesjonalne podmioty, korzystające z usług prawniczych przy zawieraniu umów, należało kierować się językowymi regułami znaczeniowymi, albowiem przy umowach zawartych na piśmie wykładnia nie może pomijać zwerbalizowanej treści umowy ani prowadzić do wyników z nią sprzecznych.

W ocenie Sądu Okręgowego obiektywny odbiorca, dokonując z należytą starannością wykładni spornego zapisu zawartego w § 9 ust. 1 umowy, rozumiałaby go i powinien go rozumieć w ten sposób, że powodowa spółka mogła rozwiązać bez wypowiedzenia umowę najmu z dnia 14 maja 2012 r. w przypadku naruszenia przez pozwanego jako najemcę postanowień umowy, ale nie tylko w przypadkach określonych w § 9 ust. 1, które zostały wymienione jedynie przykładowo. Świadczy o tym przede wszystkim użycie zwrotu „w szczególności”, który wskazuje na otwarty katalog przypadków, w których powodce przysługiwać miało prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, natomiast wyczerpujące wyliczenie przypadków w punktach a – d miało charakter przykładowy. Przy czym w ocenie Sądu strony w punktach a, b i c wymieniły najistotniejsze naruszenia postanowień umownych, szczególnie dla strony powodowej skoro to ona przygotowywała projekt umowy, a negocjacje w tym zakresie nie były szczegółowe. Świadczy to o tym, że w chwili zawierania umowy najmu wymóg złożenia przez (...) oświadczenia o poddaniu się egzekucji nie był tak istotny dla strony powodowej, a wydaje się że zaczął być istotny po zmianie właściciela spółki, co wynika z zeznań prezesa zarządu powódki P. Ł.. W takiej sytuacji nie można było zgodzić się ze stroną pozwaną, że powodowa spółka mogła wypowiedzieć umowę najmu tylko w wypadkach określonych w punktach od a) do d) wymienionych w § 9 ust. 1 umowy. Oczywiście zgodnie z treścią przepisu art. 673 § 3 k.c. jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Z treści zacytowanego przepisu wynika, że wszelkie przypadki umożliwiające jednej ze stron rozwiązanie umowy najmu zawartej na czas oznaczony powinny być określone w umowie. W rozpoznawanej sprawie, jeżeli chodzi o rozwiązanie umowy przez wynajmującego, to strony określiły te przypadki w treści § 9 ust. 1 umowy w ten sposób, że powodowa spółka mogła rozwiązać bez wypowiedzenia umowę zawartą w dniu 14 maja 2012 r. w przypadku naruszenia przez pozwaną (...) W. (najemcę) postanowień umowy. Przy czym w ocenie Sądu dotyczyło to jedynie naruszenia postanowień umowy odnoszących się tylko i wyłącznie do pozwanego, których wykonanie zależało jedynie od (...) W.. Następnie Sąd Okręgowy dokonał interpretacji oświadczenia woli złożonego przez strony w § 10 ust. 1 i § 9 ust. 1 umowy najmu, w szczególności w zakresie tego, czy brak złożenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez (...) powodował powstanie uprawnienia po stronie powodowej spółki do rozwiązania bez wypowiedzenia umowy najmu z pozwanym. W oparciu o zeznania świadka i zeznania osób przesłuchanych w charakterze stron, nie było możliwości wyjaśnienia jak strony rzeczywiście rozumiały złożone oświadczenie woli. Zdaniem Sądu niewiarygodne były zeznania świadka A. Z. oraz zeznania P. Ł. w zakresie tego, że sankcją za niezłożenie przez (...) oświadczenia o poddaniu się egzekucji miała być możliwość rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia, oraz że w rzeczywistości obowiązek złożenia oświadczenia obciążał pozwanego jako najemcę. Zeznania tych osób stanowiły jedynie ich subiektywne odczucia w przedmiocie tego, jak strony rozumiały sporny zapis oświadczeń woli zawartych w umowie, a więc relacje przedstawione przez te osoby nie mogły stanowić podstawy do rozstrzygnięcia spornej wykładni woli stron. P. Ł. nie uczestniczył w pracach związanych z zawarciem umowy, gdyż jak sam wskazał, prezesem zarządu został 19 lub 20 września 2012 r. już po zmianie właściciela powodowej spółki. Obiektywny odbiorca, dokonując z należytą starannością wykładni spornego oświadczenia woli zawartego w § 10 ust. 1 w zw. z § 9 ust. 1 umowy, rozumiałaby go w ten sposób, że zobowiązanie do złożenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji (§ 10 ust. 1 umowy) obciążało tylko i wyłącznie podnajemcę czyli (...), a z pewnością obowiązek ten nie obciążał (...) W. jako najemcy. Trzeba wyraźnie zaznaczyć, że pozwany nie miał wpływu na wykonanie tego zobowiązania przez (...). Ponadto materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie dawał podstaw do tego, aby obiektywny odbiorca mógł przyjąć, że niezłożenie oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez podnajemcę będzie skutkowało powstaniem po stronie powodowej spółki uprawnienia do rozwiązania umowy najmu z najemcą bez wypowiedzenia. W ocenie Sądu przyjęcie takiej wykładni byłoby niedopuszczalną nadinterpretacją zapisów umowy dokonaną jedynie na potrzeby powodowej spółki, której jak zeznał P. Ł. nie zależało na wynajmowaniu przedmiotowego budynku, albowiem miała inne cele biznesowe również związane z przedmiotową nieruchomością. Prezes zarządu P. Ł. w swoich zeznaniach powiedział „(...) nam ta umowa nie była potrzebna, my nie chcieliśmy zarabiać na tym, żeby w pawilonie E. wynajmować komuś powierzchnię i dostawać za to pieniądze, świadczą o tym

nasze dalsze działania, bo my w tym roku uzyskaliśmy już warunki zabudowy na tą nieruchomość. My procedujemy taki tryb działania, który realizuje nasze cele biznesowe i nim na pewno nie było wynajmowanie tej nieruchomości. Stąd też tak istotne znaczenie w jaki sposób ta umowa będzie zabezpieczona (...)”. Z powyższych zeznań można było wyprowadzić wniosek, że powodowa spółka po zmianie właściciela chciała rozwiązać umowę najmu z dnia 14 maja 2012 r., albowiem miała inne plany dotyczące budynku położonego w W. przy ul. (...). Wynika z tego również, że przyjęta przez powódtkę interpretacja umowy we wskazanym wyżej zakresie miała jedynie na celu osiągnięcie korzystnego rozstrzygnięcia, szczególnie, że najważniejsze obowiązki wynikające z umowy najmu, a mianowicie uiszczanie czynszu i użytkowanie przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, nie były naruszane przez najemcę oraz przez podnajmujące (...). W ocenie Sądu zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, a w szczególności treść zawartej w dniu 14 maja 2012 roku umowy najmu, jak również zeznania świadka A. Z. i zeznania P. Ł., nie pozwalały na przyjęcie, że (...) było najemcą w rozumieniu przedmiotowej umowy. Świadek A. Z. w trakcie swoich zeznań nie miał wątpliwości, że (...) jest podnajmcą, gdyż między innymi zeznał „(...)Najemca nie wywiązał się z umowy w tym przypadku, bo on jest stroną umowy natomiast (...) jest podnajmcą (...)”, takich wątpliwości nie miał również P. Ł. prezes powodowej spółki, który zeznał, że „przed podpisaniem było wiadomo, kto będzie podnajmcą, że będzie to (...). Zdaniem Sądu przyjęcie koncepcji strony powodowej, że (...) było najemcą byłoby kolejną niedopuszczalną nadinterpretacją zapisów umowy, które w kwestiach określenia stron umowy są jednoznaczne. Nie ulega wątpliwości, że istotnymi składnikami umowy najmu jest przedmiot najmu i czynsz najmu. Z umowy wynikało, że do zapłaty ustalonego czynszu najmu na rzecz powodowej spółki zobowiązało się (...) W., które nadal uiszcza ten czynsz. Natomiast to, że (...) jako podnajmca w umowie z dnia 14 maja 2012 r. zobowiązało się do ubezpieczenia mienia, uiszczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, wydania budynku czy prac konserwacyjnych, nie pozwala na wyciągnięcie wniosku, że jest najemcą w rozumieniu umowy z dnia 14 maja 2012 r. Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd doszedł do przekonania, że niezłożenie przez (...) oświadczenia o poddaniu się egzekucji nie mogło być przyczyną rozwiązania łączącej strony procesu umowy najmu bez wypowiedzenia na podstawie § 9 ust. 1 umowy. Z ostrożności prawnej i procesowej powódka złożyła pozwanemu i (...) oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, powołując się na bezprawne zajmowanie przez (...) budynku, co miało stanowić używanie przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową. Jako podstawę wypowiedzenia wskazała art. 668 § 1 k.c. w zw. z art. 667 § 2 k.c. W treści powyższego oświadczenia podała, iż (...) bezprawnie zajmuje budynek, z uwagi na wcześniejsze rozwiązanie umowy między stronami z uwagi na niedostarczenie przez (...) wynajmującemu oświadczenia o poddaniu się egzekucji. Przepis art. 668 § 1 k.c. wskazuje, iż najemca może oddać najętą rzecz w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem, jeżeli umowa mu tego nie zabrania. Umowa z dnia 14 maja 2012 r. nie tylko nie zabraniała, ale wprost przewidywała oddanie przedmiotu najmu w podnajem. Niewątpliwie przedmiotem najmu był budynek położony w W. przy ul. (...), a więc w ocenie Sądu powodowa spółka nie mogła złożyć oświadczenia o cofnięciu zgody na podnajem. W § 2 umowy szczegółowo opisano zakres korzystania z przedmiotu najmu przez podnajmującego, wynika z tych zapisów iż działalność (...) była jedyną działalnością przewidzianą w budynku. W § 1 umowy strony przewidziały, iż celem umowy było przeznaczenie powierzchni budynku na cele statutowe (...). W takiej sytuacji jednostronne oświadczenia woli powodowej spółki w zakresie cofnięcia zgody na podnajem przedmiotowego budynku nie mogły odnieść jakiegokolwiek skutku wobec najemcy czy podnajmującego. Niewątpliwie ta zmiana umowy wymagała formy pisemnej i podpisów wszystkich stron pod rygorem nieważności (§ 16 ust. 3) umowy. W sytuacji braku porozumienia stron co do możliwości modyfikacji umowy z dnia 14 maja 2012 r., wszelkie oświadczenia powoda o cofnięciu zgody na podnajem były bezskuteczne. W takiej sytuacji nie można było przyjąć, że (...) zajmuje przedmiotowy budynek bez tytułu prawnego. Zatem nie zostały spełnione przesłanki z art. 667 § 2 k.c., ponieważ w żaden sposób ani najemca, ani podnajemca nie używał rzeczy w sposób sprzeczny z umową ani z przeznaczeniem rzeczy. Z tych samych przyczyn samo odstąpienie od umowy w stosunku do (...), również nie mogło odnieść jakichkolwiek konsekwencji w stosunku do najemcy. Wobec tego Sąd doszedł do przekonania, że bezskuteczne były oświadczenia powódki z dnia 10 października 2012 r. i z dnia 8 lipca 2013 r. o rozwiązaniu bez wypowiedzenia umowy najmu z dnia 14 maja 2012 r. W § 8 ust. 10 umowy strony zastrzegły karę umowną w rozumieniu art. 483 k.c. na wypadek niewykonania zobowiązania niepieniężnego tj. zwrotu rzeczy po ustaniu stosunku najmu. W okolicznościach faktycznych rozpoznawanej sprawy strona powodowa nie miała podstaw

do naliczenia kary umownej w oparciu o zapis § 8 ust. 10 umowy i powództwo podlegało oddaleniu jako bezzasadne. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

**Apelację** od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając orzeczenie Sądu Okręgowego w całości na podstawie następujących zarzutów:

I. naruszenia przepisów postępowania :

1.art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

a. odmowę przyznania wiarygodności zeznaniom świadka A. Z. oraz zeznaniom przesłuchanego w charakterze strony powodowej P. Ł. w zakresie tego, iż kwestia złożenia przez (...) oświadczenia o poddaniu się egzekucji była bardzo istotnym postanowieniem umowy najmu z dnia 14 maja 2012 r. w chwili jej zawierania oraz w zakresie tego, iż obowiązek złożenia przez (...) oświadczenia obciążał pozwanego jako najemcę oraz że niezłożenie tego oświadczenia mogło skutkować rozwiązaniem umowy najmu bez wypowiedzenia, pomimo tego, że:

-zeznania ww. osób były wiarygodne, spójne, nie zawierały nieścisłości i sprzeczności, a także zostały potwierdzone zeznaniami występującej w charakterze strony pozwanej M. M., w szczególności co do traktowania przez pozwanego obowiązku złożenia oświadczenia jako obowiązku obciążającego pozwanego;

-uznając, iż zeznania świadka A. Z. i zeznającego w charakterze strony powodowej P. Ł. są niewiarygodne z uwagi na bezpośrednie związanie tych osób z powodem, Sąd Okręgowy jednocześnie uznał za wiarygodne w całości zeznania przesłuchiwanej w charakterze strony pozwanej M. M., również związanej z jedną ze stron procesu, a tym samym dopuścił się nierównego traktowania stron postępowania;

-Sąd Okręgowy nie stwierdził, aby zeznania A. Z. i przesłuchanego w charakterze strony powodowej P. Ł. były sprzeczne z innym materiałem dowodowym zebrany w sprawie, lecz jedynie wskazał, iż nie znalazły one potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym, co jednak nie mogło przesądzać o braku wiarygodności zeznań w ww. zakresie, gdyż przepisy Kodeksu postępowania cywilnego nie przewidują zasady, wedle której określony dowód uznawany jest za wiarygodny wyłącznie wówczas, gdy wykazywane za jego pomocą okoliczności faktyczne znajdują potwierdzenie w innym środku dowodowym;

b. przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów oraz błędną i sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego, a także brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonanie jego oceny z pominięciem istotnej części tego materiału, a w konsekwencji błąd w ustaleniach faktycznych na skutek:

- pominięcia przy ustalaniu stanu faktycznego sprawy oraz dokonywaniu oceny skuteczności złożonego przez powódkę oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu postanowień zawartych w § 10 ust. 2 tej umowy, jak i faktu, potwierdzonego zeznaniami świadka oraz reprezentanta powódki, iż skoro strony zastrzegły w § 10 ust. 2 umowy najmu możliwość jej rozwiązania ze skutkiem natychmiastowym w przypadku zmiany treści oświadczenia, to tym bardziej możliwość taką przewidziały w przypadku braku przedłożenia wskazanego oświadczenia w ogóle (argumentum a fortiori);

-błędne ustalenie stanu faktycznego i przyjęcie, iż obowiązek przedłożenia powódce oświadczenia nie był obowiązkiem obciążającym pozwanego, a zatem jego niewykonanie nie mogło stanowić podstawy do rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia, podczas gdy ujawniony w sprawie materiał dowodowy, w tym zeznania świadka oraz reprezentantów stron (a więc również M. M.) potwierdzają, iż zarówno powódka jak i pozwany uznawali ten obowiązek za obowiązek obciążający pozwanego, który jedynie w czysto praktycznym i faktycznym aspekcie jego wykonania - wobec faktycznego zajmowania budynku przez (...) został sędowany na (...),

-dokonanie błędnej i wybiórczej oceny zeznań przesłuchanego w charakterze strony powodowej P. Ł. w zakresie, w jakim Sąd Okręgowy przyjął, iż skorzystanie przez powódkę z prawa do rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia z uwagi na brak przedłożenia oświadczenia, było motywowane dążeniem spółki do rozwiązania umowy najmu z

uwagi na inne plany co do wykorzystania budynku będącego przedmiotem najmu, podczas gdy z zeznań P. Ł. w powyższym zakresie w istocie wynikało, iż właśnie z uwagi na długoterminowe plany powoda, dotyczące wykorzystania budynku będącego przedmiotem najmu po upływie okresu najmu określonego w umowie najmu, niezwykle istotne było posiadanie zabezpieczenia gwarantującego, iż po upływie okresu najmu budynek zostanie opróżniony przez zajmujące go (...), którym to zabezpieczeniem miało być właśnie oświadczenie (...) o poddaniu się egzekucji;

-błędne przyjęcie, iż oświadczenie powódki z dnia 10 października 2012 r. o rozwiązaniu umowy najmu, a także złożone z ostrożności prawnej oświadczenie z dnia 8 lipca 2013 r. o rozwiązaniu umowy najmu były bezskuteczne, podczas gdy z uwagi na naruszenie przez pozwanego postanowień umowy najmu, a to wynikającego z § 10 ust. 1 i ust. 4 umowy najmu obowiązku złożenia oświadczenia, powódka była uprawniona do rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia na podstawie § 9 ust. 1 umowy najmu;

2.art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 229 k.p.c. poprzez pominięcie przy ocenie skuteczności złożonego oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu zeznań przesłuchanej w charakterze strony pozwanej M. M., które Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne, w zakresie, w jakim przyznała ona, iż pozwany oczekiwał, iż zostanie wezwany przez powódkę do przedłożenia oświadczenia przed skorzystaniem przez powodową spółkę z prawa do rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia, a zatem w zakresie, w jakim przyznała, iż pozwany traktował obowiązek przedłożenia oświadczenia jako obowiązek obciążający pozwanego;

3.art. 386 § 6 k.p.c. poprzez niezastosowanie się do wskazań co do dalszego postępowania, wyrażonych w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 6 marca 2015 roku, sygn. akt I ACa 1374/14, polegające na:

-pominięciu przez Sąd Okręgowy, przy dokonywaniu oceny skuteczności złożonego oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu, pozycji (...) wobec powódki, pomimo tego, iż Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 6 marca 2015 r. wprost wskazał, iż okoliczność ta jest istotna dla rozstrzygnięcia sprawy;

-braku dokonania przez Sąd Okręgowy analizy określonego w § 10 ust. 1 i 4 umowy najmu obowiązku przedłożenia przez (...) oświadczenia i braku odniesienia się do określonego tam obowiązku oraz konsekwencji zaniechania jego realizacji, do postanowień zawartych w § 9 ust. 1 i § 10 ust. 2 umowy najmu, które dopuszczają wprost możliwość rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia w sytuacji zmiany treści oświadczenia, podczas gdy w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 6 marca 2015 r. wyraźnie wskazano, iż wzajemny stosunek ww. postanowień umowy najmu jest istotny dla dokonania wykładni oświadczeń woli złożonych przez strony i w efekcie do rozstrzygnięcia sprawy;

4.art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie przez Sąd Okręgowy wewnętrznie sprzecznego i niespójnego uzasadnienia, dotkniętego brakami, uniemożliwiającego dokonanie pełnej kontroli instancyjnej wyroku, w szczególności brak jakiegokolwiek odniesienia się w uzasadnieniu wyroku do przedstawionej przez powódkę koncepcji skuteczności rozwiązania umowy najmu, polegającej na możliwości uznania, że skoro strony zastrzegły możliwość rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia w przypadku zmiany treści oświadczenia (§ 10 ust. 2 umowy najmu), to tym bardziej przewidziały możliwość rozwiązania umowy najmu w przypadku braku przedłożenia wskazanego oświadczenia (argumentum a fortiori),

II.naruszenia prawa materialnego w postaci art. 65 § 2 k.c. poprzez błędną wykładnię oświadczeń woli złożonych przez strony w umowie najmu, polegającą na:

-pominięciu przy wykładni oświadczeń woli stron celu obowiązku przedłożenia powodowej spółce oświadczenia, którym było zabezpieczenie wykonania obowiązku opróżnienia przedmiotu najmu po upływie okresu najmu, a w konsekwencji pominięciu, iż obowiązek ten został scedowany na (...) jako podmiot faktycznie zajmujący budynek - jedynie w czysto praktycznym i faktycznym aspekcie jego wykonania, pozostając niezmiennie obowiązkiem najemcy, tj. pozwanego;



-przyjęciu, że zgodnym zamiarem stron nie było, aby określony w § 10 ust. 1 i 4 umowy najmu obowiązek przedłożenia powódce oświadczenia był obowiązkiem obciążającym pozwanego, a zatem jego niewykonanie nie mogło stanowić podstawy rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia zgodnie z § 9 ust. 1 umowy najmu, podczas gdy prawidłowa wykładnia umowy najmu, uwzględniająca zgodny zamiar stron i cel zawartej umowy prowadzi do wniosku, że wobec braku faktycznego zajmowania przedmiotu najmu przez pozwanego oraz jego faktycznego zajmowania przez (...), obowiązek przedłożenia oświadczenia pozostawał obowiązkiem pozwanego, a jedynie w czysto praktycznym i faktycznym aspekcie jego wykonania został scedowany na (...);

-przyjęciu, że strony nie przewidziały w umowie najmu sankcji za brak przedłożenia przez (...) w wymaganym terminie oświadczenia, podczas gdy prawidłowa wykładnia postanowienia § 9 ust. 1 i § 10 ust. 1, ust. 2 i ust. 4 umowy najmu prowadzi do wniosku, że skoro strony zastrzegły możliwość rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia w przypadku zmiany treści oświadczenia, to tym bardziej przewidziały możliwość rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia w przypadku braku przedłożenia tego oświadczenia (argumentum a fortiori),

-przyjęciu, że oświadczenie powódki z dnia 10 października 2012 r. o rozwiązaniu umowy najmu, a także złożone z ostrożności prawnej jej oświadczenie z dnia 8 lipca 2013 r. o rozwiązaniu umowy najmu były bezskuteczne, ponieważ obowiązek przedłożenia oświadczenia nie obciążał pozwanego, a zatem jego niewykonanie nie mogło być traktowane jako naruszenie przez pozwanego postanowień umowy najmu, podczas gdy prawidłowa wykładnia oświadczeń woli złożonych przez strony prowadzi do wniosku, że to pozwanego obciążało zaniechanie (...) w zakresie obowiązku przedłożenia oświadczenia, ponieważ wszystkie obowiązki wynikające wprost z umowy najmu, do spełnienia których zobowiązało się (...) są de facto obowiązkami nałożonymi na pozwanego jako najemcę, które zostały przeniesione na (...) jedynie w czysto praktycznym i faktycznym aspekcie ich wykonania.

Wskazując na powyższe zarzuty apelująca wniosła o:

1.zmianę zaskarżonego wyroku w całości i orzeczenie co do istoty sprawy, tj. zasądzenie od pozwanego na rzecz powodowej spółki kwoty 761.616 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wymagalności, tj. od dnia 10 września 2013 r. do dnia zapłaty;

2.zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych;

ewentualnie,

3.uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu.

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

Apelacja nie jest zasadna, a zaskarżony wyrok odpowiada prawu, chociaż częściowo z innych przyczyn niż wskazane w jego uzasadnieniu.

Nietrafny jest przede wszystkim zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Analiza uzasadnienia zaskarżonego wyroku wykazała, iż spełnia ono wymagania konstrukcyjne, a w szczególności zawiera wskazanie zarówno podstawy faktycznej, jak i podstawy prawnej wydanego przez Sąd I instancji orzeczenia. Nie każda wadliwość uzasadnienia wyroku może stanowić podstawę do formułowania zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., ale tylko szczególnie istotna, czyli powodująca, że na podstawie uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia Sąd II instancji nie byłby w stanie stwierdzić, jaki stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił i jakie przepisy prawa materialnego do jego oceny zastosował, a tego typu wadliwości uzasadnienie nie zawiera (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2009 r., I UK 129/09, LEX nr 558286, z dnia 30 września 2008 r., II UK 385/07, Lex nr 741082 oraz z dnia 26 listopada 1999 r., III CKN 460/98, OSNC 2000/5/100). Ewentualne uchybienia Sądu w zakresie ustalenia podstawy faktycznej

wyroku, jak również odnoszące się do dokonanej oceny materialnoprawnej dochodzonego pozewm roszczenia nie mogą uzasadniać zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c.

Sąd Okręgowy, nie naruszył art. 233 § 1 k.p.c., dokonując ustalenia treści umowy najmu budynku przy ul. (...) oznaczonej numerem 208/Oz/12. Ustalenie istnienia pomiędzy stronami umowy określonej treści (ustalenie treści oświadczeń woli) należy do ustaleń faktycznych, natomiast określenie charakteru stosunku prawnego łączącego strony należy do materialnoprawnej sfery rozstrzygnięcia, w tym również określenie, jakie znaczenie należy przypisać oświadczeniom o określonej treści (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 16 lutego 2005 r., IV CK 492/04, LEX nr 177275; z dnia 8 kwietnia 2003 r., IV CKN 39/01, LEX nr 78893; z dnia 30 marca 1998 r., III CKN 451/97, LEX nr 50536; z dnia 12 grudnia 2002 r., V CKN 1603/00, LEX nr 75350; z dnia 7 marca 2003 r., I CKN 86/01, LEX nr 80248; z dnia 22 marca 2006 r., III CSK 30/06, LEX nr 196599). Zatem określenie, jak dana osoba się zachowała, jakie słowa wypowiedziała, jakie gesty wykonała, należy do sfery ustaleń faktycznych zwalczanych za pomocą zarzutów naruszenia prawa procesowego. Zakwalifikowanie natomiast, jakie znaczenie prawne przypisać temu zachowaniu, słowom i gestom, należy do sfery stosowania prawa materialnego za pomocą reguł wykładni określonych w art. 65 k.c.

Prawidłowo Sąd Okręgowy uznał, iż zgodnie z § 9 ust. 1 umowy z dnia 14 maja 2012 r. wynajmujący był uprawniony do wykonania prawa kształtującego, czyli rozwiązania umowy bez wypowiedzenia we wszystkich wskazanych w umowie przypadkach naruszenia przez pozwanego jako najemcę jej postanowień, a nie tylko w sytuacjach przykładowo wyliczonych w § 9 ust. 1 lit. a, b, c, d. Natomiast Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska Sądu Okręgowego, aby przyczyny rozwiązania przez wynajmującego umowy najmu nie mogło stanowić naruszenie obowiązku z § 10 ust. 4 w postaci niezłożenia przez (...), czyli podnajemcę, wynajmującemu oświadczenia o poddaniu się egzekucji w terminie 14 dni od dnia wydania przedmiotu najmu. Słuszna jest bowiem argumentacja powódki, iż skoro w § 10 ust. 2 umowy wprost przewidziana została możliwość jej rozwiązania przez wynajmującego w przypadku zmiany treści takiego oświadczenia bez uzgodnienia z powódką, to to tym bardziej możliwość taka zachodziła w sytuacji niezłożenia oświadczenia (argumentum a fortiori).

Sąd Okręgowy prawidłowo stwierdził, iż obowiązek złożenia oświadczenia został nałożony nie na (...) W., ale na (...) w § 10 ust. 4. Natomiast, dokonując wykładni postanowień umowy, nie przeprowadził analizy prawnej w zakresie odpowiedzialności najemcy wobec wynajmującego za określone działania i zaniechania podnajemcy, na co wskazywał Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 6 marca 2015 r.

W ocenie Sądu Apelacyjnego załączony do akt sprawy dokument zatytułowany „Umowa najmu budynku przy ul. (...) nr (...)” zawiera oświadczenia woli stron dwóch stosunków prawnych, czyli umowy najmu oraz umowy podnajmu, a nie jednego wielostronnego stosunku prawnego. Jak wynika z treści oświadczenia pełnomocnika (...) W. złożonego na rozprawie apelacyjnej (k-381), inna umowa podnajmu nie była zawierana pomiędzy (...) W. a (...).

Umowa najmu jest umową, na podstawie której najemca w zamian za czynsz może używać przedmiot najmu oddany mu w tym celu przez wynajmującego. Elementem koniecznym umowy najmu, obok określenia jej przedmiotu, jest też ustalenie czynszu. Zapłata czynszu wynajmującemu jest podstawowym obowiązkiem najemcy. Zgodnie z treścią § 8 ust. 1 umowy obowiązaniem do zapłaty czynszu było (...) W., co oznacza, jak słusznie uznał Sąd Okręgowy, iż to ono, a nie (...) posiadało status najemcy.

Ponadto zgodnie z § 1 ust. 5 umowy wynajmujący wyraził zgodę na to, aby przedmiot najmu był podnajmowany przez (...) na cele statutowe przez cały czas trwania umowy. Przedmiot najmu został wydany przez wynajmującego najemcy, a następnie przekazany (...) do używania (§ 1 ust. 5). Miał być on wykorzystywany na prowadzenie działalności statutowej (...) polegającej na organizowaniu ekspozycji oraz innych przedsięwzięć artystycznych w ramach funkcjonowania (...) (§ 2). Najemca był uprawniony do wystawiania podnajemcy faktury z tytułu czynszu i pozostałych opłat (§ 8 ust. 11).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego treść powyższych oświadczeń woli wskazuje, że w dniu 14 maja 2012 r. doszło do nawiązania drugiego, (obok umowy najmu), stosunku prawnego w postaci umowy podnajmu, łączącego (...) W. (najemcę) i (...) (podnajemcę).

Umowa zawierana przez najemcę z osobą trzecią kreuje nowy stosunek prawny skuteczny *inter partes*. Ten drugi stosunek prawny (drugiego stopnia – umowa podnajmu) jest podporządkowany pierwszemu (pierwszego stopnia – umowa najmu) tylko w trzech aspektach, tj. odpowiedzialności za używanie rzeczy zgodnie z obowiązkami wynikającymi z umowy pierwszego stopnia (umowy najmu), następnie równoczesnego wygaśnięcia stosunku prawnego drugiego stopnia (umowy podnajmu) z chwilą wygaśnięcia stosunku pierwszego stopnia (umowy najmu) oraz obowiązku zwrotu rzeczy przez byłego podnajemcę bezpośrednio wynajmującemu zgodnie z art. 675 § 2 k.c. (por. Z. Radwański, w: System PrCyw, t. III, cz. 2, s. 283).

Wynajmujący z podstawowego stosunku najmu nie staje się stroną podnajmu, chociażby na oddanie rzeczy w podnajem wyraził zgodę. Przysługują mu jednak *ex lege* określone uprawnienia wobec podnajemcy, m.in. na podstawie art. 675 § 2 k.c. wynajmujący może bezpośrednio, z pominięciem najemcy żądać wydania mu przez podnajemcę przedmiotu najmu. Odpowiedzialność najemcy i podnajemcy za wykonanie obowiązku zwrotu przedmiotu najmu jest odpowiedzialnością *in solidum* (zob. J. Jezioro, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz, 2016, art. 668 KC, Nb 4, s. 1307; J. Panowicz-Lipska, w: System PrPryw, t. 8, 2011, Nb 56, s. 43–44; Z. Radwański, w: System PrCyw, t. III, cz. 2, s. 284). Odpowiedzialność najemcy wynika bowiem ze stosunku prawnego najmu, którego źródłem jest umowa najmu, odpowiedzialność zaś podnajemcy wynika z mocy ustawy art. 675 § 2 k.c.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, ponieważ złożenie przez podnajemcę, na podstawie § 10 ust. 4 umowy, oświadczenia o poddaniu się egzekucji w zakresie obowiązku zwrotu przedmiotu najmu na rzecz wynajmującego, zabezpiecza realizację obowiązku z art. 675 § 2 k.c., to należy przyjąć, że odpowiedzialność najemcy i podnajemcy za wykonanie także tego obowiązku jest odpowiedzialnością *in solidum*.

Zatem również (...) W. odpowiadało za brak realizacji tego obowiązku, co oznacza, iż powódka na podstawie § 9 ust. 1 w zw. z § 10 ust. 4 umowy była co do zasady uprawniona do rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia.

Należy jednak podzielić, chociaż z innych przyczyn niż wskazane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, stanowisko Sądu Okręgowego o bezskuteczności oświadczenia wynajmującego z dnia 10 października 2012 r. o rozwiązaniu umowy najmu bez wypowiedzenia.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy skorzystanie przez wynajmującego z prawa do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia stanowiło bowiem nadużycie prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c. W przypadku wykonania przez stronę uprawnienia kształtującego w postaci rozwiązania umowy w ten sposób, że nadużyła ona - w świetle ujawnionych okoliczności - tego prawa, to w związku z tym rozwiązanie umowy może być uznane za nieskuteczne (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2006 r., IV CSK 24/06, Lex nr 196635 i z dnia 24 lutego 2016 r., I CSK 269/15, Lex nr 2616022 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 2003 r., III CZP 78/03, Lex nr 108036).

Wykonanie przez wynajmującego uprawnienia kształtującego rozwiązanie bez wypowiedzenia umowy najmu, zawartej na czas oznaczony, jest bardzo dotkliwe dla najemcy, gdyż może doprowadzić do zakończenia tego stosunku przed pierwotnie ustalonym okresem obowiązywania umowy. W związku z tym nie może być ono wykonane w sposób nagły, zaskakujący dla najemcy, nawet jeżeli istnieją podstawy do jego podjęcia zgodnie z treścią umowy najmu (por. podobnie wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 września 2015 r., V CSK 698/14, LEX nr 1805901).

Umowa najmu została zawarta w dniu 14 maja 2012 r. i miała trwać do dnia 14 maja 2016 r. Przedmiot najmu został wydany w dniu 2 sierpnia 2012 r., a już w dniu 10 października 2012 r. wynajmujący złożył najemcy oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu bez wypowiedzenia. Zanim to uczynił nie wezwał najemcy, ani podnajemcy do wykonania

obowiązku z § 10 ust. 4 w postaci złożenia przez (...) oświadczenia o poddaniu się egzekucji i to pomimo, że termin na wykonanie tego obowiązku upłynął już (bez żadnej reakcji ze strony wynajmującego) w dniu 16 sierpnia 2012 r.

Zasadnie Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na fakt, iż data złożenia oświadczenia z dnia 10 października 2012 r., pozostaje w koincydencji czasowej ze zmianami właścicielskimi w kapitale powodowej spółki (oświadczenie złożono przed upływem miesiąca, od dnia nabycia przez inwestora udziałów). Sąd ten również prawidłowo ustalił, na podstawie dowodu z zeznań przesłuchanego w charakterze strony powodowej prezesa zarządu P. Ł., że cele biznesowe spółki nie obejmowały wynajmowania budynku przy ul. (...), ponieważ koncentrowały się na planach inwestycyjnych (inwestycja budowlana na nieruchomości), których realizacja wymagała ponownego dysponowania gruntem, nie tylko w aspekcie prawnym, ale także faktycznym, przy czym, jak wynika z zeznań świadka A. Z., nieruchomość miała dla powodowej spółki charakter „kluczowy”. W tym też kontekście należało ocenić wiarygodność zeznań P. Ł. w kwestii znaczenia dla wynajmującego posiadania oświadczenia podnajemcy o poddaniu się egzekucji w zakresie zwrotu przedmiotu najmu. W chwili składania oświadczenia o rozwiązaniu umowy bez wypowiedzenia, termin zwrotu przedmiotu najmu był jeszcze bardzo odległy w czasie, ponieważ miał nastąpić za ponad 3 lata. Najemcą był podmiot wiarygodny i wypłacalny ((...) W.). Czynsz najmu był regularnie płacony, a korzystanie przez podnajemcę z przedmiotu najmu zgodne z jego przeznaczeniem. Wskazywany przez prezesa zarządu powodowej spółki stan zagrożenia dla jej interesów, wywołany brakiem realizacji obowiązku z § 10 ust. 4 umowy, w chwili składania oświadczenia miał jedynie charakter potencjalny i był odległy w czasie. Nie zachodziły zatem żadne okoliczności, które uzasadniałyby celowość (ochrona interesów wynajmującego) podjęcia działań tak drastycznych, jak skorzystanie z uprawnienia kształtującego w postaci rozwiązania umowy bez wypowiedzenia i to od razu, nawet bez próby nawiązania kontaktu w tej sprawie z najemcą, czy podnajemcą. Podkreślić należy, iż w piśmie skierowanym przez powódkę do pozwanego w dniu 18 grudnia 2012 r. odmówiła ona prowadzenia dalszej korespondencji w sprawie. Za próbę taką nie może zostać uznane również pismo wynajmującego skierowane do podnajemcy w dniu 15 maja 2013 r., w którym (podtrzymując stanowisko w przedmiocie skuteczności wypowiedzenia) wynajmujący „z ostrożności prawnej i procesowej” wezwał (...) do doręczenia spółce do dnia 20 maja 2013 r. oświadczenia o poddaniu się egzekucji o treści zgodnej z § 10 ust. 4 umowy, ale jedynie „w celu umożliwienia Spółce realizacji przysługujących jej uprawnień w tym zakresie”

Obowiązek współdziałania przy wykonywaniu zobowiązania, zgodnie z art. 354 § 1 i § 2 k.c. obciąża zarówno dłużnika, jak i wierzyciela, każdy z nich zatem powinien baczyć na uzasadniony interes kontrahenta i nie czynić nic takiego, co by wykonanie zobowiązania komplikowało, hamowało lub udaremniało (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 15 czerwca 2016 r., I ACA 346/16, LEX nr 2073874). Sposób wykonania zobowiązania rozumiany szeroko obejmuje więc wszystkie elementy związane ze spełnieniem świadczenia, poza tym obejmuje również inne aspekty, nie związane bezpośrednio z samym spełnieniem świadczenia, jak np. obowiązek zachowania lojalności wobec drugiej strony czynności prawnej. W ocenie Sądu Apelacyjnego zachowanie powódki nie spełniało standardów wynikających z art. 354 § 2 k.c.

Wykonujący prawo, któremu dowiedziono, iż postępuje w sposób sprzeczny z zasadami współzycia społecznego (określanymi obecnie często jako zasady słuszności) jest traktowany tak, jakby już wyszedł poza treść swego prawa, a więc już go nie może dalej wykonywać. Sprowadza się to do sytuacji, że z powodu naganego wykonywania prawa, prawo to przestaje istnieć, co usprawiedliwia odmówienie ochrony (por. postanowienie z dnia 2 czerwca 2011 r., I CSK 520/10, LEX nr 1129076). Wynikającą z art. 5 k.c. normę materialną sądy merytoryczne stosują z urzędu (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 3 sierpnia 2006 r., IV CSK 113/06, LEX nr 191703).

Skorzystanie przez powódkę w dniu 10 października 2012 r. z uprawnienia do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia – w ustalonych okolicznościach faktycznych – stanowiło nadużycie prawa podmiotowego, co czyni je bezskutecznym. Nie doszło zatem do wygaśnięcia stosunków prawnych wynikających z umowy najmu i umowy podnajmu.

Natomiast ponowne oświadczenie z dnia 8 lipca 2013 r. o wypowiedzeniu umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia oparte było na bezzasadnym twierdzeniu o bezprawnym zajmowaniu przez (...) przedmiotu najmu, (stanowiącym używanie budynku przy ul. (...)) w sposób sprzeczny z umową najmu) i dlatego również nie mogło wywołać skutku prawnego w postaci rozwiązania umowy.

W konsekwencji, jak prawidłowo przyjął Sąd Okręgowy, nie zaktualizowały się przesłanki do zastosowania § 8 ust. 10 umowy najmu, zatem zasadnie powództwo zostało oddalone.

Uznając apelację za bezzasadną Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł o jej oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto, stosownie do wyniku sporu, w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w zw. z § 2 rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych, zasądzając od powódki na rzecz pozwanego kwotę 10 800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego, przy czym Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosku pełnomocnika pozwanego o zasądzenie na rzecz strony pozwanej wynagrodzenia za czynności zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym odpowiadającego dwukrotności stawki minimalnej opłaty za czynności radcy prawnego.

***Przemysław Kurzawa Edyta Jefimko Małgorzata Dubinowicz-Motył***