

*Sygn. akt VI ACa 1422/15*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 2 grudnia 2016 r.*

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

*Przewodniczący - Sędzia SA – Teresa Mróz*

*Sędzia SA – Marek Kolasiński*

*Sędzia SO del. – Grzegorz Tyliński (spr.)*

*Protokolant: – sekr. sądowy Paulina Czajka*

*po rozpoznaniu w dniu 2 grudnia 2016 r. w Warszawie*

*na rozprawie sprawy z powództwa Fundacji (...) w W.*

*przeciwko (...) w W.*

*o zapłatę*

*na skutek apelacji powoda*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 24 czerwca 2015 r.*

*sygn. akt XXV C 1013/12*

**I oddala apelację;**

**II zasądza od Fundacji (...) w W. na rzecz (...) w W. kwotę 5 400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt VI ACa 1422/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 lipca 2012 roku powód Fundacja (...) w W. wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) w W. kwoty 2 282 857,42 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania.

Pozwana (...) w W. wnosila o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 24 czerwca 2015 r. (sygn. akt XXV C 1013/12) Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo, zasądził od Fundacji (...) w W. na rzecz (...) w W. kwotę 7 217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz nieuiszczone koszty sądowe przejął na rachunek Skarbu Państwa. Rozstrzygnięcie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych:

W dniu 17 lutego 2000 roku (...) w W. oraz Fundacji (...) w siedzibą w W. (wówczas Fundacja (...)) zawarły umowę najmu nr (...), treścią której (...) oddała na czas nieoznaczony do używania część pomieszczeń o łącznej powierzchni

317 m<sup>(2)</sup>, znajdujących się na stanowiącym własność (...) w W. obiekcie użytkowym, na zapleczu technicznym pod nazwą (...) w W. przy ul. (...) z przeznaczeniem na prowadzenie działalności szkoleniowo – sportowej w zakresie strzelectwa. Zgodnie z § 3 tej umowy Fundacja zobowiązywała się własnym staraniem i na własny koszt dostosować przedmiot najmu do potrzeb przewidzianych w umowie, zaś wyniki z tego skutki miały w całości obciążać najemcę. Szacunkowa wartość planowanych nakładów została określona na kwotę 500 000 zł. Fundacja zobowiązała się ponadto płacić czynsz najmu w czasie realizowanej inwestycji w wysokości 5 zł brutto za 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni. Po tym okresie stawka czynszu ustalona w drodze negocjacji miała wynosić nie więcej niż 10 zł netto za 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni wynajmowanej nieruchomości. Niezależnie od czynszu najemca miał uiszczać opłaty z tytułu poniesionych przez wynajmującego opłat z tytułu poniesionych kosztów świadczeń, przy czym czynsz i opłaty miały być płacone z dołu w ciągu 14 dni od otrzymania faktury. Zgodnie z § 9 umowy najmu (...) w W. mógł rozwiązać umowę z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia m. in. wówczas, gdy najemca zalegał z zapłatą czynszu lub opłaty za dwa pełne okresy płatności bez potrzeby udzielania dodatkowego terminu na zapłatę. W punkcie drugim § 9 strony zastrzegły możliwość zwrotu przez wynajmującego w związku z wcześniejszym wypowiedzeniem nakładów poczynionych przez najemcę na przedmiotową nieruchomość w przypadku, gdy wypowiedzenie nastąpi z innych przyczyn niż używanie przedmiotu najmu niezgodnie z umową lub jego przeznaczeniem, zaleganiu z zapłatą czynszu lub opłat za dwa okresy płatności, czy nieprzestrzeganiu przepisów przeciwpożarowych oraz zasad BHP, bądź swoim zachowaniem ograniczanie wynajmującemu korzystanie z pozostałych pomieszczeń. Łącząca strony umowa była aneksowana. I tak w aneksie nr (...) w W. wyraził zgodę na rozbudowę pomieszczeń o łącznej powierzchni 317 m<sup>(2)</sup>, znajdujących się na zapleczu technicznym pod nazwą (...) na koszt najemcy zmieniając jednocześnie wysokość szacowanych nakładów na obiekt do kwoty 1 200 000 zł. Kolejnymi aneksami nr (...) strony przesunęły termin zapłaty czynszu za obiekt budowlany w związku z przedłużającą się z przyczyn niezależnych od najemcy przebudową obiektu.

Sąd I instancji ustalił ponadto, iż w negocjacjach dotyczących zawierania umowy strony były reprezentowane przez prawników. Negocjacje w imieniu (...) prowadził(...) H. S. za zgodą Senatu, w zakresie merytorycznym umowa była uzgadniana z radcami prawnymi. Za (...) umowę podpisał W. , który nie brał udziału przy jej negocjowaniu. Z kolei związany z Fundacją (...) H. D. brał udział w przygotowywaniu umowy. Sąd Okręgowy ustalił również, iż pismem z dnia 10 grudnia 2008 r. (...) wezwał Fundację (...) do zapłaty kwoty 29 761,77 zł tytułem zaległości w opłatach za czynsz, a pismem z dnia 17 grudnia 2008 r., doręczonym w dniu 19 grudnia 2008 r. (...) wypowiedział umowę najmu ze skutkiem na dzień 30 czerwca 2009 roku powołując się na zapis § 9 ust. 1 pkt 2. Następnie Fundacja wystąpiła w dniu 8 sierpnia 2009 r. do Sądu Rejonowego (...) w W. z wnioskiem o zawezwanie (...) do próby ugodowej w sprawie zapłaty kwoty 2 822 957,42 zł tytułem zwrotu nakładów których w niniejszym postępowaniu dochodzi. Wyrokiem z dnia 12 kwietnia 2011 r. Sąd Rejonowy (...) w W. uznał, że umowa najmu zawarta pomiędzy stronami została przez stronę pozwaną skutecznie wypowiedziana, dlatego też nakazał stronie pozwanej opuścić i opróżnić obiekt użytkowy, obejmujący dwukondygnacyjne, podpiwniczone zaplecze administracyjno – gospodarcze wraz z salami wykładowymi oraz magazyn podziemny z rzeczy jej prawa reprezentujących i wydała tak opisany obiekt stronie pozwanej. Apelacja od tego wyroku została przez Sąd Okręgowy w W. oddalona wyrokiem z dnia 23 maja 2012 r.

W tak ustalonych okolicznościach faktycznych Sąd Okręgowy uznał powództwo za niezasadne. Jakkolwiek powód dochodził w niniejszym postępowaniu zwrotu nakładów dokonanych na przedmiot najmu, zgodnie z § 3 łączącej strony umowy nr (...), zdaniem Sądu I instancji spór w sprawie dotyczył w istocie wykładni § 9 łączącej strony umowy najmu. I tak zgodnie z ust. 1 tego § wynajmujący zastrzegł sobie prawo rozwiązania umowy z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy najemca: 1. używa przedmiotu najmu niezgodnie z umową lub jego przeznaczeniem, 2. zalega z zapłatą czynszu lub opłat za dwa okresy płatności bez potrzeby udzielenia dodatkowego terminu na zapłatę, 3. nie przestrzega przepisów przeciwpożarowych oraz zasad BHP bądź swym zachowaniem ogranicza wynajmującemu korzystanie z pozostałych pomieszczeń. Zgodnie natomiast z ust. 2 tego § rozwiązanie umowy przez wynajmującego przed upływem 20 lat z powodów innych niż określone w ust. 1 skutkuje zwrotem przez wynajmującego nakładów poniesionych przez najemcę pomniejszonych o koszty amortyzacji. W toku tego postępowania powód nie podważał podstawy wypowiedzenia, która to nastąpiła na mocy § 9 ust. 1 pkt. 2 umowy najmu – zalegania z zapłatą czynszu lub opłat za dwa okresy płatności, a wyłącznie podważał wykładnię

językową § 9 ust. 2 umowy najmu. Sąd Okręgowy uznał przedmiotowe wypowiedzenie za skuteczne - wypowiedzenie zostało dokonane przy spełnieniu przesłanek i z zachowaniem zasad określonych w umowie zawartej między stronami oraz z Kodeksem cywilnym, w szczególności wobec tego, iż w chwili dokonywania tego wypowiedzenia zadłużenie powoda obejmowało aż 4 pełne okresy rozliczeniowe. Uregulowanie zawarte w § 9 ust. 2 umowy w ocenie Sądu I instancji przejrzyste, stosując zatem w tym zakresie zasadę clara non sunt interpretanda, Sąd ten uznał, iż jasne i logiczne jest, iż w umowie między stronami w § 9 zostało ustanowione prawo wypowiedzenia przedmiotowej umowy w sytuacji, gdy zostanie spełniona jedna z przesłanek przez najemcę – który używa przedmiotu najmu niezgodnie z umową lub jego przeznaczeniem, zalega z zapłatą czynszu lub opłat za dwa okresy płatności bez potrzeby udzielenia dodatkowego terminu na zapłatę, nie przestrzega przepisów przeciwpożarowych oraz zasad BHP bądź swym zachowaniem ogranicza wynajmującemu korzystanie z pozostałych pomieszczeń – i w takich sytuacjach po dokonaniu skutecznego wypowiedzenia wynajmujący nie będzie musiał zwracać najemcy nakładów przez niego przewidzianych. W dalszej kolejności wskazując m. in. na art. 65 § 2 k. c., zgodnie z którym w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu, zważono, iż cel umowy w rozumieniu art. 65 § 2 k. c. jest wyznaczony głównie przez funkcję, jaką strony wyznaczają danej czynności w ramach łączących je stosunków prawnych; jest to cel zindywidualizowany, dotyczący konkretnej umowy i znany obu stronom. Wpływa on na kształt praw i obowiązków pośrednio, jako jeden z czynników, które powinny być brane pod uwagę przy dokonywaniu wykładni. W takiej sytuacji brak było podstaw do przyjęcia, że zawierając niniejszą umowę najmu, strony miały na myśli odmienne zapisy niż te przyjęte w jej treści. Strony jako profesjonalne podmioty prowadzące działalność gospodarczą obowiązane były przy zawieraniu umowy do zachowania szczególnej staranności wymaganej dla profesjonalistów, dlatego też w przypadku gdyby zamiar stron był inny niż ten wyrażony w umowie, winny one zadbać o jego wierne wyrażenie w umowie na piśmie, co jednak nie nastąpiło w niniejszej sprawie. Wskazując na zeznania świadków oraz przesłuchanie stron Sąd ten wskazał, iż z dowodów tych nie wynikają jednoznaczne okoliczności, które by wskazywały na odmienny zamiar niż zapisany w umowie. Tym samym celem zawartej umowy było jak w art. 659 k. c. zobowiązanie pozwanej, aby oddać powodowi rzecz do używania przez czas nieoznaczony, a powód zobowiązywał się płacić pozwanej umówiony czynsz – który dla powoda miał być preferencyjny przez okres 20 lat. Chybione jest tu powoływanie się na treść art. 676 k. c. stanowiącego, iż jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego, gdyż sytuacja ta jest regulowana przez przedmiotowy § 9 umowy zawartej między stronami. Tym bardziej że w sytuacji powołania się powoda na powyższy przepis pełnomocnik pozwanego na rozprawie w dniu 25 czerwca 2015r. wskazał iż pozwany nie chce zatrzymać ulepszeń i woli przywrócenie do stanu poprzedniego. W tym zakresie Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na pogląd prezentowany w orzecznictwie Sądu Apelacyjnego w Warszawie (wyrok z dnia 19 sierpnia 2008 r., w sprawie o sygn. I ACa 102/08), zgodnie z którym z uwagi na dyspozytywny charakter art. 676 ocena zobowiązań stron powinna być dokonana na podstawie zawartej umowy, jeżeli strony w granicach swobody kontraktowania rozstrzygnęły dane zagadnienie. W takiej sytuacji z uwagi na dyspozytywny charakter art. 676 k. c. ocena zobowiązań stron w tym zakresie winna być dokonana na podstawie zawartej umowy, jeżeli strony w granicach swobody kontraktowania rozstrzygnęły zagadnienie rozliczenia nakładów. Zauważyć należy, iż w § 9 strony umowy, jasno ustaliły, iż w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie najemcy, zwrot nakładów nie przysługuje. Zatem podstawą dalszych rozważań w niniejszej sprawie winien być właśnie ten zapis umowy. Tym samym Sąd Okręgowy opierając się na tym zapisie umowy, ustalił, że przyjęć należy, iż umowa najmu została rozwiązana w wyniku jednej ze wskazanych przyczyn wymienionych w treści umowy najmu z dnia 27 lutego 2000 roku, dlatego też stronie powodowej w niniejszej sprawie zwrot nakładów nie przysługuje.

Dodatkowo Sąd I instancji wskazał, iż z uwagi na treść umowy, jak również zeznania świadków i przesłuchanie stron brak jest podstaw do zastosowania powołanego przez pełnomocnika powoda art. 5 k. c. oraz iż podniesiony zarzut przedawnienia nie jest zasadny, albowiem zwrot przedmiotu najmu nastąpił w dniu 19 lipca 2012 r., a termin przedawnienia we wszystkich wypadkach wynosi rok i rozpoczyna bieg od dnia rzeczywistego zwrotu rzeczy, a nie od daty umówionego zwrotu; jeżeli zwrot rzeczy jest niemożliwy, wymienione w tym przepisie roszczenia przedawniają się według zasad ogólnych.

Apelację od tego wyroku z dnia 24 czerwca 2015 r. wniósł powód Fundacja (...) w W., zaskarżając ten wyrok w części – co do kwoty 1 082 857,42 zł, zarzucając mu:

1) wadliwą wykładnię § 9 „Umowy Najmu Nr (...)” z dnia 17 lutego 2000 r., zawartej przez strony oraz wadliwą wykładnię § 3 pkt 2 ww. umowy w brzmieniu nadanym „Aneksm Nr (...)” w zw. z § 13 ww. umowy - poprzez przyjęcie w sposób dorozumiany, że ograniczenia zawarte w § 9 ww. umowy dotyczą całości roszczeń powodowej Fundacji, dochodzonych w nin. sprawie, podczas gdy prawidłowa wykładnia tych postanowień umownych winna prowadzić do wniosku, że ograniczenia te mogą dotyczyć tylko części tych roszczeń, a mianowicie do wysokości 1 200 000 zł;

2) naruszenie art. 676 k. c. - poprzez błędną wykładnię i przyjęcie w konsekwencji, że przepis ten nie ma zastosowania w nin. sprawie, albowiem strony odrębnie uregulowały kwestię zwrotu nakładów w § 9 umowy z dnia 17 lutego 2000 r., podczas gdy prawidłowa wykładnia ww. przepisu winna prowadzić do wniosku, że powinien on być zastosowany w nin. sprawie, albowiem nakłady w części o wartości ponad 1 200 000 zł stanowią „ulepszenie” w rozumieniu ww. przepisu, zaś owe ulepszenia pozwana „zatrzymała” (korzysta z nich i pobiera pożytki), a jej twierdzenia o rzekomej woli przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego były nie tylko koniunkturalne, ale nadto gołosłowne, sprzeczne z interesem (...) i nielogiczne, naruszały także art. 5 k. c.;

3) naruszenie art. 233 § 1 k. p. c. - poprzez wadliwą ocenę zeznań świadka B. W., polegającą na pominięciu, że świadek ten zeznał, iż pozwana (...) miała świadomość, że wartość nakładów czynionych przez powódkę przekroczyła w pewnym momencie kwotę 1 200 000 zł oraz że nakłady te były dokonywane za wiedzą, zgodą i pod kontrolą pozwanej;

4) naruszenie art. 6 k. c. w zw. z: art. 3 k. p. c., art. 227 k. p. c., art. 232 k. p. c. art. 278 § 1 k. p. c. - poprzez bezpodstawne oddalenie postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 18 czerwca 2015 r. wniosku dowodowego powódki o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości na dzień 19 lipca 2012 r. nakładów - robót budowlanych wykonanych przez powódkę na nieruchomości pozwanej;

5) błąd w ustaleniach faktycznych, przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia -polegający na pominięciu w ustaleniach faktycznych, że w dniu 24 listopada 2011 r. Sąd Okręgowy w W., (...)Wydział Gospodarczy, wydał w sprawie o sygn. akt XX GC 222/10, wyrok zasądający na rzecz (...) od (...) kwotę 199 524,66 zł wraz z odsetkami do dnia zapłaty oraz że w dniu 10 października 2014 r. Sąd Apelacyjny w W., (...)Wydział Cywilny, wydał w sprawie o sygn. akt I ACa 452/14 wyrok, na mocy którego zasądził na rzecz (...) od (...) kwotę 848 095,50 zł, wraz z odsetkami do dnia zapłaty - mimo że ww. pominięte okoliczności były istotne przy ocenie roszczenia powódki i stanowiska pozwanej przez pryzmat art. 5 k. c., albowiem za niezgodne z zasadami współżycia społecznego należy ocenić stanowisko pozwanej, która odmawia zwrotu nakładów, poczynionych przez powódkę ponad kwotę 1 200 000 zł, mimo równoczesnego zatrzymania całości nakładów i skutecznego naliczenia powódce „kary umownej” w kwocie ponad 1 milion zł wraz z odsetkami ustawowymi, z tytułu korzystania z owych nakładów;

6) naruszenie art. 130 § 2 k. p. c. - poprzez uchylenie podczas rozprawy w dniu 3 kwietnia 2013 r. zarządzenia z dnia 14 lutego 2012 r. o zwrocie odpowiedzi na pozew, wniesionej przez pozwaną (...), pomimo braku ku temu podstaw, czego dalszym następstwem było nieuprawnione przeprowadzenie dowodów zawnioskowanych przez pozwaną w odpowiedzi na pozew, a także poprzez zaakceptowanie ponownego złożenia przez pozwaną odpowiedzi na pozew i zaniechanie zarządzenia zwrotu owej ponownej odpowiedzi na pozew.

Podnosząc powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę wyroku z dnia 24 czerwca 2015 r. w zaskarżonej części i zasądzenie od (...) w W. na rzecz Fundacji (...) w W. kwoty 1.082.857,42 zł, wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 20 lipca 2012 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego wg norm prawem przepisanych - za dwie instancje sądowe.

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

Apelacja powoda Fundacji (...) w W. nie jest zasadna, zaś podniesione w niej zarzuty muszą być uznane za nietrafne.

W ocenie Sądu Apelacyjnego najistotniejsze zarzuty wobec wyroku Sądu Okręgowego dotyczą naruszenia § 9 umowy najmu oraz wadliwej wykładni § 3 pkt 2 tej umowy oraz odpowiadający mu zarzut naruszenia art. 676 k. c. poprzez błędną wykładnię. Jak wynika z twierdzeń apelacji, w ocenie powodowej Fundacji nakłady do wysokości szacunkowej wartości nakładów – ustalonej pierwotnie na kwotę 500 000 zł, a następnie po zawarciu aneksu nr (...) na kwotę 1 200 000 zł winny być rozliczane na zasadach określonych w umowie, zaś powyżej tej kwoty na zasadach ogólnych, przede wszystkim wskazanych w art. 676 k. c. Dokonując oceny tych zarzutów w pierwszej kolejności zważyć należy, iż istotnie kwocie szacunkowej wartości nakładów strony umowy z dnia 17 lutego 2000 r. nadawały pewne szczególne znaczenie, skoro kwota ta była następnie przedmiotem aneksu nr (...). Nie sposób jednak przyjąć, iż istotnie wola stron umowy obejmowała odmienne rozliczanie nakładów do wartości szacunkowej wartości nakładów, a odmienne po przekroczeniu tej kwoty. Tego rodzaju twierdzenie zakłada, iż w istocie nakłady do wysokości wartości szacunkowej byłyby rozliczane w praktyce na zasadach mniej korzystnych dla powoda (uzależnionych od sposobu rozwiązania umowy najmu), zaś nielimitowane i w istocie jednostronne przekroczenie kwoty wartości szacunkowej stwarzałoby po stronie powoda możliwość nieograniczonego domagania się ich zwrotu. Niewątpliwie treść umowy nie pozwala na przyjęcie, iż porozumienie stron jakkolwiek obejmowało takie zróżnicowanie sposobu rozliczenia nakładów. Zwrócić należy uwagę, iż bogaty materiał dowodowy zgromadzony w sprawie w ogóle nie wskazuje, aby którakolwiek z osób uczestniczących w procesie zawierania umowy w taki sposób rozumiała jej postanowienia, a koncepcja takiego zróżnicowania pojawiła się w istocie dopiero w apelacji. Trudno byłoby również znaleźć jakiegokolwiek racjonalne uzasadnienie tego rodzaju zróżnicowania sposobu rozliczania nakładów, w szczególności jaki miałby być cel przyjęcia przez strony takiej koncepcji wzajemnych rozliczeń. Wreszcie zwrócić należy uwagę, iż gdyby istotnie osiągnięcie kwoty szacunkowej wartości nakładów radykalnie zmieniało pomiędzy stronami sposób rozliczeń, strony z pewnością wprowadziłyby do umowy mechanizmy pozwalające czy to na sygnalizowanie „zbliżania się” ponoszonych przez powoda nakładów do tej wartości, czy też na ustalenie, iż do przekroczenia takiej wartości doszło, choćby w tym celu, aby wynajmujący mógł dokonać wyboru, z jakiego rodzaju roszczeń wskazanych w art. 676 k. c. będzie korzystał. Tego rodzaju uregulowań w umowie najmu jednak brak. Powyższe rozważania nie oznaczają jednak, iż ustalenie w umowie szacunkowej wartości nakładów nie miało dla stron żadnego praktycznego znaczenia. Zwrócić należy uwagę, iż w przypadku rozwiązania najmu z innych przyczyn, niż wskazane w § 9 ust. 1 umowy rodziło po stronie pozwanego obowiązek zwrotu powodowi poniesionych nakładów. Ustalenie szacunkowej wartości tej odpowiedzialności z pewnością było istotne dla stron postępowania, a przede wszystkim dla powoda, który w tego rodzaju sytuacjach zobowiązany był do stosownego zwrotu na rzecz najemcy. W istocie zatem uregulowaniu temu należy przypisać odmienny charakter, aniżeli czyni to apelujący – wprowadzenie do umowy wartości szacunkowej wartości nakładów miało w istocie dla wynajmującego charakter ochronny. Zwrócić wreszcie należy uwagę, iż wykładania pojęcia szacunkowej wartości nakładów zaproponowana w apelacji przez powodową Fundację, musiałaby prowadzić do wniosku, iż owa szacunkowa wartość miała charakter wartości precyzyjnie określonej, sztywnej wartości, po przekroczeniu której następowała zmiana sposobu dokonywania rozliczeń nakładów. Tego rodzaju interpretacja nie tylko nie znajduje jakiegokolwiek oparcia w materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie, co już wskazano, ale pozostaje wprost w sprzeczności z językowym brzmieniem powyższego uregulowania. Rozważania te prowadzić muszą do wniosku, iż zgodną wolą stron umowy najmu z dnia 17 lutego 2000 r. było objęcie wszelkich nakładów dokonanych przez najemcę sposobem rozliczenia określonym w tej umowie. Na marginesie zwrócić należy uwagę, iż chodzi tu o nakłady, które były dokonywane w okresie obowiązywania umowy. Jak wynika z niekwestionowanych okoliczności faktycznych sprawy łączący strony stosunek prawny wygasł z dniem 30 czerwca 2009 r., tymczasem przedmiot najmu był w dyspozycji powódki jeszcze do dnia 17 lipca 2012 r., a zatem przed dalsze trzy lata. Ewentualne nakłady dokonywane przez powódkę w tym okresie musiałyby być uznane za nakłady dokonywane przez posiadacza zależnego w złej wierze, a zatem podlegające rozliczeniu wyłącznie na zasadach wskazanych w art. 226 § 2 w zw. z art. 230 k. c. Mając zatem na uwadze, iż art. 676 k. c. w sprawie tej w ogóle nie znajdował zastosowania, ocena zachowania pozwanej, która przed zamknięciem rozprawy przed Sądem I instancji oświadczyła, iż domaga się odłączenia nakładów i przywrócenia stanu poprzedniego staje się bezprzedmiotowa.

Dokonując oceny pozostałych podniesionych przez apelującą zarzutów, mających w istocie charakter zarzutów dotyczących nieprawidłowego gromadzenia lub oceny materiału dowodowego, zważyć należy, iż również te zarzuty

nie mogą być uznane za zasadne. I tak w zakresie zarzutu nieprawidłowej oceny zeznań świadka B. W. w pierwszej kolejności zauważyć należy, iż podstawą ustaleń faktycznych jest całość materiału dowodowego, nie zaś poszczególne, pojedyncze dowody. Z drugiej strony jakkolwiek świadek ten pełnił funkcję Dyrektora Administracyjnego (...) i z ramienia (...) podpisywał umowę najmu z dnia 17 lutego 2000 r., to jednak pojawienie się u niego wiedzy co do tego, iż wartość nakładów dokonywanych przez najemcę przekroczyła szacunkową ich wartość jest w istocie dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu obojętny. Nie sposób twierdzić, iż samo powstanie tego rodzaju świadomości spowodowało nawiązanie stosunku obligacyjnego o treści wskazywanej przez apelującego, czy też aby dokonało jakiegokolwiek modyfikacji w już istniejącym stosunku prawnym. Co więcej zwrócić należy tu uwagę, iż zgodnie z art. 77 § 1 k. c. uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały dla jej zawarcia, co sprawia, iż zmiana umowy najmu z dnia 17 lutego 2000 r. co do zasady powinna nastąpić w formie pisemnej, zaś niezachowanie tej formy rodzi zakazy dowodowe, o których mowa w art. 74 tego Kodeksu. Za niezasadny uznać należy także zarzut bezpodstawnego oddalenia wniosku dowodowego powódki. W tym zakresie zauważyć należy, iż Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy przesądził o niezasadności powództwa co do zasady. Uprawniony był zatem do oddalenia wniosków dowodowych zmierzających do wykazania wysokości roszczenia powoda. Ten materiał dowodowy nie miałby wpływu na treść rozstrzygnięcia. Wreszcie za niezasadny uznać także należy zarzut naruszenia art. 130 § 2 k. p. c. W zakresie, w jakim zarzut ten dotyczy dopuszczenia i przeprowadzenia spóźnionych dowodów, wskazać należy, iż zgodnie z art. 232 zd. 2 k. p. c. sąd może dopuścić dowód nie wskazany przez stronę. Z powyższego uregulowania wynika, iż sąd uprawniony jest również do dopuszczenia z urzędu dowodu, który został wskazany przez stronę z uchybieniem terminu do jego zaoferowania. W zakresie zaś spóźnionych twierdzeń, które w ocenie apelującego zostały zawarte w odpowiedzi na pozew wniesionej z uchybieniem terminu, zwrócić należy uwagę, iż zgodnie z art. 207 § 6 k. p. c. sąd może uwzględnić spóźnione twierdzenia, jeżeli ich uwzględnienie nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy. Mając na uwadze obszerne postępowanie dowodowe przeprowadzone w postępowaniu przed Sądem Okręgowym nie sposób twierdzić, iż uwzględnienie twierdzeń zaprezentowanych przez pozwanego na wstępnym etapie postępowania, nawet jeżeli istotnie zostały one zawarte w piśmie złożonym z uchybieniem terminu, spowodowały jakiegokolwiek opóźnienie w rozpoznaniu sprawy.

Apelująca Fundacja zarzuciła również błąd w ustaleniach faktycznych polegający na pominięciu uprzedniego uzyskania przez (...) korzystnych dla siebie wyroków zasądzających od Fundacji kwoty tytułem zaległego czynszu oraz innych opłat o charakterze karnym związanych z umową. W tym zakresie zwrócić należy uwagę, iż stosownie do § 11 umowy najmu z dnia 17 lutego 2000 r. w przypadku używania przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy najmu, najemca uiszczać będzie na rzecz wynajmującego za każdy miesiąc opłatę w wysokości pięciokrotności stawki czynszu oraz opłat przypadających na dzień rozwiązania umowy. Z powyższego uregulowania wynika, iż zawierając powyższą umowę strony przewidywały możliwość – w przypadku rozwiązania umowy najmu z przyczyn leżących po stronie najemcy – zarówno brak zwrotu dokonanych przez najemcę nakładów, jak i – w przypadku braku wydania przedmiotu najmu pomimo zakończenia umowy – ponoszenie przez najemcę również tego rodzaju opłat. Podnoszony przez apelującego w tym zakresie zarzut jest o tyle niezrozumiały, iż konieczność poniesienia wskazywanych w apelacji opłat wynikała w pierwszej kolejności z tego, iż pomimo wypowiedzenia przez (...) umowy najmu, Fundacja przez okres ponad trzech lat odmawiała wydania przedmiotu najmu, korzystając z niego bez tytułu prawnego. Tego rodzaju pogwałcenie zasad obrotu prawnego, takich w szczególności jak zasada lojalności, czy też zaufania, prowadzić musi do wniosku, iż to zachowanie Fundacji było niezgodne z zasadami współżycia społecznego, zaś dochodzenie przez (...) roszczeń wynikało właśnie z tego rodzaju zachowania. Dokonując dalszej analizy tego zarzutu zwrócić należy w pierwszej kolejności uwagę, iż uregulowanie zawarte w art. 5 k. c. nie może być podstawą dochodzenia roszczenia, tym samym powodowa Fundacja nie może wywodzić swoich roszczeń z tego uregulowania. Jakkolwiek bowiem zarzut powyższy został sformułowany w sposób niejako odwrócony – to nie powódka opiera swoje roszczenie na art. 5 k. c., ale pozwana domagając się jego oddalenia narusza treść tego artykułu – w istocie jednak ostatecznie sprowadza się do poglądu o potrzebie uwzględnienia zgłoszonego roszczenia w istocie ze względów słusznościowych. Jedynie bowiem w ten sposób można zinterpretować zawarte w apelacji stanowisko, zgodnie z którym roszczenie w sprawie niniejszej powinno zostać uwzględnione, albowiem pozwana uzyskała już od powódki kwotę 1 050 000 zł tytułem

opłat związanych z używaniem przedmiotu najmu. Z wyżej wskazanych przyczyn również ten zarzut nie zasługiwał na uwzględnienie.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny oddalił apelację jako bezzasadną – stosownie do art. 385 k. p. c.

O kosztach postępowania rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k. p. c. oraz § 12 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.) uwzględniając, iż strona w postępowaniu przed Sądem Apelacyjnym reprezentowana była przez tego samego pełnomocnika.

Z tych przyczyn orzeczono jak w sentencji.