

Sygn. akt I ACa 919/12

Sygn. akt I ACa 919/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lutego 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Maciej Dobrzyński (spr.)

Sędzia SA Robert Obrębski

Sędzia SO (del.) Joanna Zaporowska

Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Baranowska

po rozpoznaniu w dniu 12 lutego 2013 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa M. C.

przeciwko (...) Towarzystwu (...) w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 14 maja 2012 r. sygn. akt I C 78/12

1. oddala apelację,

2. zasądza od M. C. na rzecz (...) Towarzystwa (...) w W. kwotę 2700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

I ACa 919/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 grudnia 2011 r. M. C. wniósł o zasądzenie od Stowarzyszenia (...) w W. kwoty 167.601,86 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 13 stycznia 2009 r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew z dnia 7 lutego 2012 r. strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od strony powodowej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 14 maja 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo oraz zasądził od powoda M. C. na rzecz Stowarzyszenia (...) w W. kwotę 3617 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych oraz rozważaniach prawnych:

M. C. i M. Ł. jako najemcy zawarli w dniu 24 marca 2005 r. ze Stowarzyszeniem (...) w W. jako wynajmującym umowę najmu części budynku. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Zgodnie z § 3 pkt 4 umowy w przypadku wypowiedzenia umowy przez wynajmującego bez winy najemcy, wynajmujący miał zwrócić najemcy koszty poniesionej przez niego inwestycji (prac remontowo-adaptacyjnych) pomniejszonych o kwotę już zrekompensowaną najemcy w postaci obniżonej wartości czynszu. W § 4 umowy strony uzgodniły, że w przypadku wypowiedzenia umowy przez wynajmującego bez winy najemcy, wynajmujący zwróci mu koszty poniesionych prac remontowych w budynku zgodnie z zaakceptowanym przez strony protokołem opisującym zakres oraz wartość wykonanych prac według następujących zasad: jeżeli rozwiązanie umowy nastąpi w ciągu 5 lat od momentu zawarcia umowy wynajmujący miał zwrócić najemcy 100 % nakładów. W przypadku rozwiązania umowy po upływie 5 lat od jej zawarcia wynajmujący miał zwrócić najemcy 50 % nakładów pomniejszonych o 10 % z każdym następnym rokiem. Po upływie 10 lat od zawarcia umowy roszczenia najemcy z tytułu zwrotu należności za poniesioną inwestycję miały ulec całkowitemu rozliczeniu. Łączna wartość zwróconych najemcy przez wynajmującego udokumentowanych kosztów miała nie przekroczyć kwoty udokumentowanych kosztów prac remontowych pomniejszonych o kwotę już zrekompensowaną najemcy w postaci obniżonej wartości czynszu w terminie 60 dni od daty rozwiązania umowy. Zgodnie z pkt 4 § 4 umowy wynajmujący był zobowiązany do zwrotu kosztów przeprowadzonych prac według wyżej wymienionych zasad tylko jeżeli wypowiedzenie umowy nastąpiło ze strony wynajmującego i tylko wówczas gdy nie było to wynikiem naruszenia przez najemcę postanowień umowy. Dodatkowo w § 5 umowy, regulującym zasady uiszczania czynszu, strony postanowiły, że wynajmujący obniży przez co najmniej sześć okresów rozliczeniowych (co najmniej 6 miesięcy) kwotę czynszu o 1000 zł, a kwota ta zostanie zaliczona jako wkład wynajmującego w prace remontowe przeprowadzone w budynku. Ustalenia w tym przedmiocie miały być przedmiotem odrębnego porozumienia stron. W § 8 pkt 12 umowy strony postanowiły, że najemca wykona remont przedmiotu najmu. Po zakończeniu prac remontowych miał zostać sporządzony przez strony protokół opisujący zakres wykonanych prac oraz ich wartość, która miała być podstawą do wzajemnych rozliczeń, o których mowa w § 4 pkt 1 umowy (wypowiedzenie umowy przez wynajmującego bez winy najemcy). W § 10 umowy zatytułowanym „zakończenie umowy” strony umówiły się - w pkt 2 - że po rozwiązaniu umowy wszelkie ulepszenia trwale związane z przedmiotem najmu przechodzą nieodpłatnie na rzecz wynajmującego, ewentualny remont obciąża najemcę, a pozostałe nakłady najemca ma prawo zatrzymać. Strony postanowiły również, że wszelkie zmiany, uzgodnienia i zgody związane z obowiązywaniem umowy wymagały dokonania ich w formie pisemnej pod rygorem nieważności (§ 11 pkt 2).

W dniu 28 grudnia 2005 r. strony zawarły aneks nr (...), w którym postanowiły wprowadzić zmiany do umowy najmu z 24 marca 2005 r. Strony umówiły się o oddanie w najem większej części budynku niż została określona w umowie z 24 marca 2005 r., a w § 3 postanowiły, że ulega zmianie dotychczasowy § 5 ust. 8 umowy w ten sposób, że wynajmujący oświadczył, że należna mu kwota 24.632 zł tytułem czynszu za okres od dnia 1 sierpnia 2005 r. do dnia 30 listopada 2005, tj. cztery okresy rozliczeniowe, zostanie zaliczona jako wkład wynajmującego w prace remontowe przeprowadzone w przedmiocie najmu. Ponadto przez dwa kolejne miesiące: grudzień i styczeń wynajmujący miał zaliczyć część kwoty czynszu o wartości 1000 zł jako wkład wynajmującego w prace remontowe przeprowadzone w przedmiocie najmu. W kolejnym punkcie strony określiły następujący zakres prac remontowych, który będzie podlegał rozliczeniu jako wkład wynajmującego: wymiana okien i drzwi w lokalu gastronomicznym, wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania (bez podejść technologicznych), wykonanie i wykończenie toalet, wymiana instalacji elektrycznej (bez podłączeń technologicznych). Do rozliczenia została zaliczona także kwota równoważna położeniu nowej wykładziny w lokalu gastronomicznym oraz remont pomieszczeń trenerskich. Rozliczenie wykonanych prac remontowych miało nastąpić po ich zakończeniu na podstawie szczegółowego kosztorysu powykonawczego, który miał zostać zaakceptowany przez wynajmującego. Strony zgodziły się, że przy tym rozliczeniu wynajmujący weźmie pod uwagę, wartość elementów wyposażenia budynku, przy uwzględnieniu stopnia ich zużycia, które były w nim zamontowane przy przejmowaniu pomieszczeń przez najemcę, wysokość nakładów inwestycyjnych, które ponosiłby samodzielnie wynajmujący, jeżeli nie podnająłby pomieszczeń najemcy. Wynajmujący zobowiązywał się do analizy kosztorysu powykonawczego z chwilą dostarczenia kompletu dokumentacji kosztorysowej przez najemcę i dołożenia wszelkich starań, żeby

rozliczenie prac nastąpiło w ciągu 14 dni. Ewentualne różnice w zobowiązaniach stron względem siebie, w związku z zakończeniem prac remontowych miały zostać uregulowane na podstawie odrębnego pisemnego porozumienia.

Umowa została wypowiedziana przez najemcę pismem z 29 października 2010 r.

Mając na uwadze powyższe ustalenia faktyczne, oparte na niekwestionowanych przez strony dokumentach, Sąd Okręgowy wskazał w rozważaniach prawnych, że zgodnie z ogólną regułą wyrażoną w art. 676 k.c., 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. Jak wynikało z ustalonego stanu faktycznego strony zawarły w umowie najmu porozumienie odmienne od uregulowań kodeksowych odnoszących się do kwestii ulepszeń przedmiotu najmu. Zgodnie z § 3 pkt 4 umowy w przypadku wypowiedzenia umowy przez wynajmującego bez winy najemcy, wynajmujący miał zwrócić najemcy koszty poniesionej przez niego inwestycji - prac remontowo-adaptacyjnych, pomniejszonych o kwotę już zrekompensowaną najemcy w postaci obniżonej wartości czynszu. W sprawie niniejszej doszło do wypowiedzenia umowy przez najemcę, zatem zgodnie z brzmieniem umowy wynajmujący nie był zobowiązany do zwrotu nakładów. Powyższej zasady nie zmieniał aneks nr (...) z dnia 28 grudnia 2005 r. Aneks wprowadził zmiany do umowy najmu z dnia 24 marca 2005 r. i nie dotyczył zapisów § 3 i 4 umowy, które dotyczyły rozliczeń nakładów. Aneks ten w zakresie wzajemnych rozliczeń zmieniał jedynie § 5 w jego pkt 8. Zapis ten przed zmianą wskazywał, że wynajmujący obniży przez co najmniej sześć okresów rozliczeniowych (co najmniej 6 miesięcy) kwotę czynszu o 1000 zł, a kwota ta zostanie zaliczona jako wkład wynajmującego w prace remontowe przeprowadzone w budynku. Ustalenia w tym przedmiocie miały być przedmiotem odrębnego porozumienia stron. Aneksem nr (...) strony postanowiły, że dotychczasowa treść § 5 ust. 8 będzie stanowić, że należna wynajmującemu kwota 24.632 zł tytułem czynszu za okres od 1 sierpnia 2005 r. do 30 listopada 2005 r., tj. cztery okresy rozliczeniowe, zostanie zaliczona jako wkład wynajmującego w prace remontowe przeprowadzone w przedmiocie najmu. Ponadto przez dwa kolejne miesiące: grudzień i styczeń wynajmujący miał zaliczać część kwoty czynszu o wartości 1000 zł jako wkład wynajmującego w prace remontowe przeprowadzone w przedmiocie najmu. Zatem, wbrew twierdzeniom strony powodowej aneks nr (...) nie zmieniał zasad rozliczania ulepszeń, jedynie zmieniał zakres wkładu wynajmującego w przeprowadzone prace remontowe. Dalsze postanowienia aneksu dotyczące rozliczenia prac remontowych mogły zatem dotyczyć wyłącznie rozliczenia kwoty 24.632 zł i 2000 zł jako wkładu wynajmującego, a ewentualne różnice w zobowiązaniach stron, zgodnie z pkt 6, miały być uregulowane na podstawie odrębnego pisemnego porozumienia. Takiego porozumienia strony nie zawarły, co stanowiło okoliczność bezsporną. Dla wszelkich zmian umowy strony zastrzegły zaś w jej § 11 pkt 2 rygor nieważności. W ocenie Sądu Okręgowego powyższe okoliczności uzasadniały przyjęcie, że pomiędzy stronami doszło do umownego rozliczenia dokonanych nakładów na przedmiot najmu, a żądanie powoda zasądzenia dalszych kwot z tego tytułu nie zasługiwało na uwzględnienie.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od wyrok Sądu Okręgowego złożył powód, zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1/ naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez niewłaściwe jego zastosowanie, tj. art. 676 k.c. poprzez objęcie jego dyspozycją roszczenia powoda dochodzonego
w niniejszym postępowaniu, czyli w stosunku do rozliczeń stron mających miejsce
w trakcie trwania stosunku najmu,

2/ naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez niewłaściwe jego zastosowanie,
tj. art. 65 § 2 k.c. poprzez zinterpretowanie postanowień umowy łączącej strony
w brzmieniu nadanym jej aneksem nr (...) oraz samego aneksu nr (...) w sposób spreczny z wolą stron i zasadami logiki,

3/ naruszenie prawa procesowego poprzez błędną jego wykładnię, które miało istotny wpływ na wynik postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c., przez przyjęcie dowolnej, a nie swobodnej oceny materiału dowodowego zebranego w niniejszej sprawie, w szczególności poprzez: sprzeczną z zasadami logiki analizę treści umowy najmu i związanych z nią aneksów, skutkującą interpretacją ich postanowień w sposób spreczny z art. 65 k.c., błędne stwierdzenie, że dowody z zeznań świadków i opinii biegłych zgłoszone przez powoda pozostają bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, skutkujące oddaleniem wniosków dowodowych powoda, pominięcie dowodu z faktur VAT i kosztorysów; przedmiotowe błędy doprowadziły Sąd Okręgowy do wydania wyroku bez zbadania istoty spraw, co miało bezsprzeczny wpływ na wynik postępowania,

4/ naruszenie przepisów prawa procesowego poprzez błędną jego wykładnię, które miało istotny wpływ na wynik postępowania, tj. art. 328 § 2 k.p.c., poprzez nieodniesienie się do dowodu z faktur VAT i kosztorysów przedstawionych przez powoda oraz niewskazanie podstawy prawnej rozstrzygnięcia,

5/ naruszenie przepisów prawa procesowego poprzez błędną wykładnię, które miało istotny wpływ na wynik postępowania, tj. art. 217 k.p.c. poprzez bezpodstawne oddalenie wniosków dowodowych powoda na podstawie błędnego stwierdzenia, iż dowody z zeznań świadków i opinii biegłego zgłoszone przez powoda pozostają bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł o:

- zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu od pozwanego na rzecz powoda według norm przepisanych;
- ewentualnie, uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpatrzenia, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

W odpowiedzi na apelację z dnia 4 lipca 2012 r. pozwany wniósł o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od powoda zwrotu podwójnych kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Odnosząc się do apelacji powoda należało stwierdzić, że Sąd Okręgowy poczynił w analizowanej sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne, a z poczynionych ustaleń wyciągnął prawidłowe wnioski. Sąd I instancji właściwie też zastosował przepisy obowiązującego prawa. Także uzasadnienie zaskarżonego wyroku odpowiadało wymogom określonym w art. 328 § 2 k.p.c., co umożliwiło Sądowi Apelacyjnemu instancyjną, merytoryczną kontrolę zaskarżonego orzeczenia. Stąd, w niniejszej sprawie Sąd II instancji przyjął ustalenia faktyczne i wnioski prawne Sądu Okręgowego jako swoje własne. W tej sytuacji rozważeniu podlegały jedynie zarzuty zawarte w apelacji powoda.

Na wstępie należało wskazać, że bezspornym między stronami było to, że to powód wypowiedział umowę najmu w dniu 29 października 2010 r. z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Tym samym umowa najmu uległa rozwiązaniu z dniem 31 stycznia 2011 r. (wypowiedzenie umowy najmu - k. 251). Z treści § 4 ust. 1 umowy z dnia 24 marca 2005 r. jednoznacznie wynikało, że w przypadku wypowiedzenia umowy przez wynajmującego bez winy najemcy, wynajmujący zwróci najemcy koszty poniesionych prac remontowych w budynku zgodnie z zaakceptowanym przez strony protokołem opisującym zakres oraz wartość wykonanych prac według zasad określonych szczegółowo w punktach a-c ust. 1 § 4 umowy najmu. Gdyby rozwiązanie umowy nastąpiło w ciągu 5 lat od momentu zawarcia umowy, to wynajmujący miał zwrócić najemcy 100 % nakładów. W przypadku rozwiązania umowy po upływie 5 lat od jej zawarcia, wynajmujący miał zwrócić najemcy 50 % nakładów pomniejszonych o 10 % z każdym następnym rokiem. Po upływie 10 lat od zawarcia umowy roszczenia najemcy z tytułu zwrotu należności za poniesioną inwestycję miały ulec całkowitemu rozliczeniu. Z § 4 ust. 4 umowy wynikało natomiast, że wynajmujący zwróci najemcy

koszty przeprowadzonych prac według wyżej opisanych zasad tylko jeżeli wypowiedzenie umowy nastąpi ze strony wynajmującego i tylko wówczas gdy nie będzie to wynikiem naruszenia przez najemcę postanowień niniejszej umowy. Aneks nr (...) do umowy najmu podpisany przez strony w dniu 28 grudnia 2005 r. nie zmienił w żadnym zakresie § 4, jak również § 3 ust. 4 i 5, umowy najmu z dnia 24 marca 2005 r.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 676 k.c. stwierdzić należało, że był on niezasadny. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie ulegało wątpliwości, że strony zawarły porozumienie odnośnie rozliczenia nakładów w sposób odmienny od regulacji kodeksowej zawartej w art. 676 k.c. Przepis ten ma charakter dyspozytywny, co pozwala stronom na odmienne uregulowanie w umowie materii objętej jego regulacją. Dozwolone jest zastrzeżenie w umowach odpłatnych, że wszelkie nakłady dokonane przez stronę korzystającą z cudzej rzeczy na podstawie umowy mogą przypaść po jej wygaśnięciu stronie oddającej rzecz do używania. W umowie najmu strony mogą ustanowić inne reguły w zakresie zwrotu nakładów po ustaniu stosunku najmu niż przewidziane w art. 676 k.c. (H. Ciepła [w:] Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania, tom 2, Warszawa 2011, s. 405). Sposób rozliczenia przez strony umowy najmu w związku z nakładami poczynionymi przez najemcę na rzecz najętą, pozostawiony jest, w ramach swobody zawierania umów, woli stron, chyba że ze względu na treść lub cel umowa w tym przedmiocie sprzeciwiałaby się właściwości (naturze) stosunku najmu, ustawie lub zasadom współżycia społecznego (np. wyrok SN z dnia 7 kwietnia 2005 r., II CK 565/04, LEX nr 175985).

Na dyspozytywny charakter art. 676 k.c. zwrócił również uwagę Sąd I instancji, który wskazał jednocześnie, że strony odmiennie uregulowały zasady rozliczenia nakładów na przedmiot najmu. Skoro zatem Sąd Okręgowy w ogóle nie zastosował w niniejszej sprawie art. 676 k.c., nie mógł zostać uznany za zasadny zarzut apelacji wskazujący na jego niewłaściwe zastosowanie.

W niniejszej sprawie sposób i zakres ewentualnego rozliczenia poczynionych nakładów strony uregulowały w § 3 ust. 4 i 5 oraz w § 4 umowy (niezmienionych przez aneks), jak również w § 3 aneksu nr (...) z dnia 28 grudnia 2005 r. W aneksie strony ustaliły, że treść § 5 ust. 8 będzie stanowić, że należna wynajmującemu kwota 24.632 zł tytułem czynszu za okres od dnia 1 sierpnia 2005 r. do dnia 30 listopada 2005 r., tj. cztery okresy rozliczeniowe, zostanie zaliczona jako wkład wynajmującego w prace remontowe przeprowadzone w przedmiocie najmu. Ponadto przez dwa kolejne miesiące: grudzień i styczeń wynajmujący zaliczy część kwoty czynszu o wartości 1000 zł jako wkład wynajmującego w prace remontowe przeprowadzone w przedmiocie najmu. Dalsze postanowienia aneksu dotyczące rozliczenia prac remontowych mogły zatem dotyczyć wyłącznie rozliczenia kwoty 24.632 zł i 2000 zł jako wkładu wynajmującego, a ewentualne różnice w zobowiązaniach stron, zgodnie z ust. 6, miały być uregulowane na podstawie odrębnego pisemnego porozumienia. Takiego porozumienia strony nie zawarły, co także stanowiło okoliczność bezsporną w niniejszej sprawie. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie było w niniejszej sprawie podstaw, aby uznać, że wzajemne rozliczenia stron powinny odbywać się według innych zasad niż określone w umowie najmu oraz aneksie nr (...) do tej umowy.

W apelacji strona powodowa podkreśliła, że w sprawie w ogóle nie należało odwoływać się do art. 676 k.c., bowiem dochodzone roszczenie było całkowicie niezależne od zakończenia stosunku prawnego łączącego strony. § 3 aneksu nr (...) stanowił samodzielną podstawę roszczenia strony powodowej, które to roszczenie powstało i stało się wymagalne w trakcie trwania stosunku najmu.

Odnosząc się do powyższych argumentów zauważyć należało, że rzeczywiście § 5 ust. 8 umowy najmu, zmieniony przez § 3 aneksu nr (...), nie dotyczył rozliczenia nakładów po zakończeniu umowy, ale bieżącej partycypacji wynajmującego w kosztach remontu poniesionych przez najemcę przy wykonywaniu remontu przedmiotu najmu, do czego najemca zobowiązał się w § 8 ust. 12 umowy najmu. Pierwotnie partycypacja ta polegała na rezygnacji z należności czynszowych za co najmniej cztery okresy rozliczeniowe (§ 5 ust. 6 umowy najmu) oraz obniżeniu czynszu o kwotę 1000 zł przez co najmniej sześć okresów rozliczeniowych (§ 5 ust. 8 umowy najmu). § 3 aneksu nr (...) odnosił się właśnie do tych kwestii i słusznie zauważył Sąd Okręgowy, że nie zmieniał zasad rozliczenia zwrotu nakładów po zakończeniu stosunku najmu (w zasadzie powód tej tezy w apelacji nie podważał). § 3 ust. 1 i 2 aneksu nr (...) określają dalszy wkład wynajmującego w poniesione przez najemcę koszty remontu, przy czym wkład ten precyzują na kwoty, odpowiednio: 24.632 zł i 2000

zł. § 3 ust. 3 określa zakres prac w przedmiocie najmu, który miał wykonać powód i który, jak to strony określiły w umowie „będzie podlegał rozliczeniu **jako wkład wynajmującego**”. Z powyższego w sposób jednoznaczny wynika zatem, że stronom chodziło o określenie poziomu finansowego zaangażowania wynajmującego w prace remontowe poprzez odniesienie go do upustów z tytułu należności czynszowych, nie zaś stworzenie nowej podstawy prawnej dla roszczeń najemcy z tytułu zwrotu nakładów, których wysokość miałyby zostać ustalona w oparciu o kosztorysy powykonawcze. Sam fakt, że takie kosztorysy miały powstać nie oznaczał, że pozwany zobowiązał się do zapłaty kwot z nich wynikających jeszcze w czasie trwania stosunku najmu (mogło przede wszystkim chodzić o porównanie wartości wykonanych prac remontowych w stosunku do wkładu wynajmującego o wartości kilkudziesięciu tysięcy złotych). Takich wniosków nie można wyprowadzić z § 3 aneksu nr (...), a zdecydowanie przeczą temu rozwiązania przyjęte i utrzymane przez strony w § 3 ust. 4 i 5 oraz w § 4 umowy najmu. Powód nadinterpretuje postanowienia § 3 aneksu nr (...), w szczególności jego ust. 6, zwłaszcza że porozumienie, o którym w nim mowa nie zostało nigdy zawarte, obowiązywały zatem zasady rozliczeń określone w umowie najmu, z uwzględnieniem zmian wprowadzonych aneksem nr (...) (w szczególności z przedmiotowego aneksu nie wynikało zobowiązanie wynajmującego do zapłaty - już w trakcie obowiązywania umowy najmu - w przypadku, gdyby wartość objętych aneksem prac remontowych przekroczyła ustalony wkład wynajmującego).

Błędne też było stanowisko strony powodowej, iż - gdyby nawet w sprawie znajdował zastosowanie § 4 umowy najmu - to stosownie do § 4 ust. 1 litera b najemcy przysługiwałoby roszczenie o zwrot 40 % poniesionych nakładów. Twierdzenie to pomija okoliczność, że stosownie do wskazanego postanowienia umownego miał on zastosowanie w przypadku wypowiedzenia umowy najmu przez wynajmującego bez winy najemcy. W sytuacji, gdy to powód wypowiedział stosunek najmu, regulacja zawarta w § 4 ust. 1 litera b umowy najmu nie znajdowała w ogóle zastosowania.

Na uwzględnienie nie zasługiwał także zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisu art. 65 § 2 k.c. Zgodnie z tym przepisem w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Przez „zgodny zamiar stron” należy rozumieć wspólne uzgodnienie istotnych dla danego typu czynności prawnej postanowień bądź w samej umowie, bądź poza nią. Reguły interpretacyjne obowiązujące przy tłumaczeniu oświadczeń woli mają zastosowanie w szczególności wtedy, gdy postanowienia umowy nie są dostatecznie jasne, jednakże za pomocą reguł wykładni nie można nigdy dokonywać ustaleń całkowicie sprzecznych z treścią umowy. Wynik wykładni nie może unicestwiać autonomii woli stron wyrażonej w wiążącym je stosunku cywilnoprawnym, ustalona bowiem przez strony w sposób swobodny i nieskrępowany treść umowy jest dla nich wiążąca, a ingerencja ustawodawcy i sądu, w tym także oparta na podstawie art. 65 k.c., ma charakter całkowicie wyjątkowy.

Uzupełniając argumentację przytoczoną powyżej, stwierdzić należało, że Sąd Okręgowy prawidłowo przyjął, iż § 3 aneksu nr (...) do umowy najmu nie stanowił samodzielnej podstawy roszczenia, albowiem należało interpretować to postanowienie umowne w kontekście § 3 i 4 umowy najmu. Z treści aneksu nr (...) nie wynika, aby w jakimkolwiek stopniu wyłączał on stosowanie umowy najmu do wzajemnych rozliczeń. Co więcej, § 5 aneksu nr (...) stanowi, że pozostałe zapisy obowiązującej umowy nie ulegają zmianom. Postanowienia aneksu nr (...) nie wyłączają stosowania ogólnych zasad rozliczania nakładów określonych w § 3 i 4 umowy najmu. Umowa ta została wypowiedziana przez powoda, co oznacza, że nie może on żądać skutecznie zwrotu poczynionych nakładów, bowiem stosownie do obowiązującego § 3 ust. 5 umowy najmu w przypadku rozwiązania umowy przez najemcę, najemca zobowiązał się przekazać wynajmującemu przedmiot najmu bez jakichkolwiek roszczeń, pod warunkiem jednak, że rozwiązanie umowy nie wynikało z naruszenia warunków umowy przez wynajmującego (taka dokładnie sytuacja miała miejsce w przedmiotowej sprawie).

Na uwzględnienie nie zasługiwał zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 233 § 1 k.p.c. Przepis art. 233 § 1 k.p.c. przyznaje sądowi swobodę w ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego, a zarzut naruszenia tego uprawnienia tylko wtedy może być uznany za usprawiedliwiony, jeżeli ocena sądu będzie sprzeczna z regułami logiki, z zasadami wiedzy, bądź z doświadczeniem życiowym. Sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału zachodzi bowiem jedynie wtedy, gdy powstaje dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym

w sprawie, a konkluzją, do jakiej dochodzi sąd na jego podstawie. Sprzeczność ta występuje zatem w sytuacji, gdy z treści dowodu wynika co innego, niż przyjął sąd, gdy pewnego dowodu nie uwzględniono przy ocenie, gdy sąd przyjął pewne fakty za ustalone, mimo że nie zostały one w ogóle lub niedostatecznie potwierdzone, gdy sąd uznał pewne fakty za nieudowodnione, mimo że były ku temu podstawy oraz, gdy ocena materiału dowodowego koliduje z zasadami doświadczenia życiowego lub regułami logicznego rozumowania, co oznacza, że sąd wyprowadza błędny logicznie wniosek z ustalonych przez siebie okoliczności. Ponadto wskazać należy, że w sytuacji, gdy z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, chociażby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (np. postanowienie SN z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, wyrok SN z dnia 27 września 2002 r., sygn. II CKN 817/00). Co do zasady, wykazanie przez stronę, że sąd naruszył art. 233 § 1 k.p.c. oraz że fakt ten mógł mieć istotny wpływ na wynik sprawy, nie może być zastąpione odmienną interpretacją dowodów zebranych w sprawie, chyba że strona jednocześnie wykaże, iż ocena dowodów przyjęta przez sąd za podstawę rozstrzygnięcia przekracza granice swobodnej oceny dowodów (np. wyrok SN z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/00, OSNC 2000/10/189). Oznacza to, że postawienie zarzutu naruszenia tego przepisu nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego przyjętego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów; skarżący może tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że sąd rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy (np. postanowienie SN z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000/7-8/139 oraz wyrok SN z dnia 7 stycznia 2005 r., IV CK 387/04, LEX nr 1771263).

Odnosząc powyższe rozważania do przedstawionego w apelacji uzasadnienia zarzutu naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 233 § 1 k.p.c., przede wszystkim zauważyć należało, że został on wadliwie postawiony. Po pierwsze, powód zarzucił sprzeczną z regułami logiki wykładnię postanowień umowy najmu oraz aneksu nr (...), czyli naruszenie art. 65 k.c. Był to ewidentnie zarzut odnoszący się do prawa materialnego, nie zaś do kwestii procesowych. Oczywiście, w pewnych przypadkach sporna między stronami może być nie tylko wykładnia oświadczeń woli, ale również treść tych oświadczeń. To ostatnie zależy od ustaleń faktycznych i ewentualnie w takim przypadku można postawić sądowi zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Taka sytuacja nie zachodziła jednak w niniejszej sprawie. Treść oświadczeń woli nie była pomiędzy stronami sporna, albowiem wynikała z niekwestionowanych co do formy i treści dokumentów. Po drugie, nie można w ramach zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. zarzucać sądowi nieprzeprowadzenia wnioskowanych przez stronę dowodów, bowiem w takiej sytuacji może ewentualnie dość do naruszenia art. 217 k.p.c., nie zaś przepisu określającego reguły oceny przez sąd przeprowadzonych dowodów. W pierwszej kolejności należy wyjaśnić podstawę dochodzonego roszczenia i dopiero w przypadku ustalenia, że co do zasady roszczenie powoda jest uzasadnione, należy prowadzić dowody na okoliczność, czy wysokość dochodzonej kwoty jest zasadna. W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy uznał jednak, że roszczenie powoda co do zasady było nieuzasadnione, zbędne zatem było przeprowadzanie dowodów w celu ustalenia wysokości roszczenia strony powodowej. Powyższą ocenę Sądu I instancji Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje.

Jako niezasadny uznać też należało zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Uzasadnienie Sądu Okręgowego sporządzone zostało w sposób wskazany w tym przepisie, przede wszystkim Sąd ustalił fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy oraz wyjaśnił z jakiego powodu uznał powództwo za bezzasadne. Przedmiotowe uzasadnienie umożliwiało zatem przeprowadzenie kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia. Niezależnie od powyższego, zauważyć należy, że obowiązujący obecnie model apelacji pełnej, w którym obowiązkiem sądu odwoławczego jest w istocie ponowne, merytoryczne rozpoznanie sprawy w granicach zaskarżenia, powoduje, że jedynie w zupełnie wyjątkowych sytuacjach zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. będzie mógł wyrzucić zakładany przez skarżącego skutek. W większości przypadków naruszenie dyspozycji tego przepisu nie wpływa na rozstrzygnięcie sprawy przez sąd I instancji, ani nie uniemożliwia rozpoznania sprawy przez sąd odwoławczy. Oczywiście, w niniejszej sprawie taka szczególna i wyjątkowa sytuacja nie zachodziła. Podkreślić przy tym należy, że obowiązek wskazania podstawy prawnej wyroku oddalającego powództwo polega na wyjaśnieniu, dlaczego fakty ustalone przez sąd nie uzasadniają uwzględnienia żądania pozwu (np. wyrok SN z dnia 19 kwietnia 2007 r., I CSK 17/07, LEX nr 269809).

Mając powyższe na względzie, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanego jako bezzasadną.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 108 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz na podstawie § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.). W ocenie Sądu Apelacyjnego nie było podstaw do zasądzenia na rzecz strony pozwanej kosztów zastępstwa procesowego według podwójnej stawki i to za obie instancje, albowiem pozwany nie wskazał żadnych okoliczności, które przemawiałyby za uwzględnieniem takiego wniosku.