



Sygn. akt IV CSK 217/06

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Gerard Bieniek

SSN Maria Grzelka (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Z.G.

przeciwko Z.J. i S.J.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 28 listopada 2006 r.,

skargi kasacyjnej powódki

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 15 czerwca 2005 r., sygn. akt [...],

uchyla zaskarżony wyrok w punkcie I "a" w części oddalającej powództwo oraz w punktach I "b", III i IV i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny, w wyniku częściowego uwzględnienia apelacji pozwanych, zmienił wyrok Sądu Okręgowego w K. z dnia 27 listopada 2003 r., zasądający od pozwanych na rzecz powódki kwotę 78.737,53 złotych z odsetkami ustawowymi i zasądzoną kwotę obniżył do sumy 18.375,20 złotych z odsetkami ustawowymi, a w pozostałej części powództwo oddalił. Przyjął, że zgodnie z umową powódka była uprawniona do wykonania na własny koszt remontu najętego lokalu użytkowego w zakresie niezbędnym do prowadzenia działalności gastronomicznej i rozrywkowej, w szczególności - do przebudowy sceny dla orkiestry, remontu wc i c.o., lady barowej oraz instalacji liczników energii elektrycznej, wody itp., oraz, że powódka przeprowadziła remont wydatkując na ten cel kwotę 78.737,53 złotych. Uznał też, że brak było podstaw do jednostronnego rozwiązania przez pozwanych umowy najmu z powódką przed upływem okresu oznaczonego, na który umowa została zawarta, w związku z czym – zgodnie z umową – pozwani zobowiązani byli zwrócić powódce wartość nakładów remontowych. Sąd Apelacyjny, odmiennie niż Sąd pierwszej instancji, ocenił treść §§ 12 i 13 umowy. Przyjął, że wolą stron był zwrot równowartości tylko tych nakładów, na które pozwani wyrazili zgodę, a które wynikały z opinii biegłego opartej na zakresie robót wskazanych w zleceniu Sądu i obejmowały kwotę 18.375,20 złotych. W tej kwestii Sąd Apelacyjny wyraził swoje stanowisko w sposób następujący: „...(-) treść umowy stron w § 12 upoważnia do wniosku, iż strony przewidziały dla remontów pewne ograniczenia i odpowiedzialność wynajmujących określiły w tym zakresie niezależnie od sposobu ustania umowy. Z ustępu 1 tego § wynika, iż wyrażona została zgoda na remonty w zakresie niezbędnym do prowadzenia działalności gastronomicznej a w szczególności: przebudowy sceny dla orkiestry, remontu wc i c.o., lady barowej, instalacji liczników energii elektrycznej, wody itp. Ustęp 2 zdaje się wskazywać, że równowartość tych remontów w chwili zwrotu lokalu wynajmujący i tak zobowiązani byliby pokryć, jednakże brak jest podstawy do przyjęcia, że pozwani winni zwrócić równowartość remontów w zakresie, na jaki nie wyrazili zgody. Te koszty poniosła powódka

na własne ryzyko jak wynika z § 12 i 13 umowy stron ... (-). Wartość nakładów umówionych przez strony w chwili zwrotu wynosiła 18.375,20 zł (dowód: opinia biegłego sądowego ... (-) k – 614 –658). Opinia ta została w całości uwzględniona przez Sąd Apelacyjny ponieważ objęła ona zakres robót wskazanych w zleceniu a odpowiadający umowie stron ... (-)”. W skardze kasacyjnej, dotyczącej oddalenia powództwa, powódka zarzuciła naruszenie prawa materialnego – art. 353¹, 676 i 65 k.c. w związku z § 12 umowy przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie i wносиła o uchylenie zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kwoty 60.362,33 złotych lub o uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podstawą wykładni w zaskarżonym wyroku woli stron co do zwrotu wartości nakładów były paragrafy 12 i 13 umowy najmu, których brzmienie było następujące: „§ 12.1) Wynajmujący wyraża zgodę na wykonywanie przez najemcę remontu lokalu użytkowego w zakresie niezbędnym do prowadzenia działalności gastronomicznej, a w szczególności: przebudowa sceny dla orkiestry, remont wc i c.o., lady barowej instalacja liczników: energii elektrycznej, wody itp. 2.) Koszty związane z remontem w zakresie jak w ust. 1 ponosi Najemca z wyłączeniem zapłaty przez Wynajmującego sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu. 3.) W przypadku niezasadnionego warunkami umowy rozwiązania najmu przez Wynajmujących wartość nakładów poniesionych na remont podlegać będzie zwrotowi po uprzedniej ich wycenie przez powołanego przez strony biegłego. § 13.) Ewentualne planowane przez Najemcę adaptacje budowlane czy przebudowa pomieszczeń wymagają pisemnej zgody Wynajmujących”.

Brzmienie § 12 jednoznacznie wskazuje, iż zgoda pozwanych obejmowała wszelkie nakłady, które były niezbędne do prowadzenia działalności gastronomicznej (a ściślej gastronomiczno-rozrywkowej, jak to trafnie oceniły obydwie orzekające Sądy). Wynika to z opisowego charakteru sformułowań jakimi strony posłużyły się w § 12 ust. 1 umowy oraz z określenia „w szczególności”. W związku z tym nie budzi wątpliwości także i to, że ust. 2 i 3 § 12 umowy dotyczyły wszystkich nakładów remontowych powódki, które mieściły się w pojęciu

„w zakresie niezbędnym”, oraz, że linię podziału pomiędzy nakładami podlegającymi zwrotowi na podstawie umowy i ewentualnie niepodlegającymi na tej podstawie zwrotowi wyznaczało nie kryterium zgody pozwanych lecz kryterium niezbędności do uprawianej przez powódkę (a poprzednio – przez pozwanych) działalności. Nieuprawnione było więc stanowisko Sądu Apelacyjnego, że „pewnym ograniczeniem odpowiedzialności wynajmujących” był wymóg ich zgody. Można dodać, że także bezpodstawne było stwierdzenie Sądu Apelacyjnego (nota bene, bezprzedmiotowe w rozpoznawanej sprawie), iż pozwani byliby zobowiązani do zwrotu wartości nakładów, na które wyrazili zgodę, niezależnie od sposobu ustania stosunku najmu; z § 12 ust. 2 umowy wyraźnie wynika wniosek przeciwny. Po tym, jak Sąd Apelacyjny uznał, iż pozwani bezprawnie rozwiązali umowę najmu ocenie Sądu podlegała już tylko kwestia, czy nakłady wskazywane przez powódkę (k – 289-292) były nakładami „w zakresie niezbędnym” w rozumieniu § 12 ust. 1 umowy. W tym zakresie Sąd Apelacyjny nie badał woli stron w umowie najmu, zaś stanowisko wyrażone w zaskarżonym wyroku że, zgodnie z umową, zwrotowi podlegały tylko nakłady przyjęte w opinii biegłego na k – 618, nie ma oparcia ani w brzmieniu umowy (nie wymienia się w niej wymiany instalacji elektrycznej, ani remontu instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej) ani w jakichkolwiek innych dowodach zebranych w sprawie. Z oczywistych względów podstawą w/w stanowiska nie mogła być treść tezy dowodowej Sądu Apelacyjnego (k – 573 – 574) ani zlecenia adresowanego do biegłego. Uszło przy tym uwagi Sądu, że w postępowaniu pierwszoinstancyjnym pozwani nie podnosili żadnych zarzutów co do przydatności przedmiotowych nakładów do celu prowadzonej działalności (obecnie kontynuowanej przez syna pozwanych), co mogłoby wskazywać, że zgadzali się z oceną, iż wszystkie nakłady (zarówno konieczne jak i ulepszające) były „niezbędne” w rozumieniu § 12 umowy stron.

Z przedstawionych względów za uzasadniony należało uznać zarzut skargi kasacyjnej naruszenia art. 65 § 1 i 2 k.c.

Zarzut naruszenia art. 676 k.c. nie podlegał uwzględnieniu. Wobec braku w zaskarżonym wyroku ustaleń odnośnie do kwestii, jakie nakłady były przedmiotem oświadczeń w § 12 ust. 1 umowy nie sposób uznać, że do zwrotu tych nakładów należało stosować art. 676 k.c. w części dotyczącej zatrzymania ulepszeń przez wynajmującego za zapłatą sumy

odpowiadającej ich wartości, w ramach ustawowego prawa wyboru. Gdyby okazało się, iż niektóre wydatki zostały poczynione przez powódkę w celu, który nie mieści się w pojęciu „w zakresie niezbędnym” w rozumieniu § 12 umowy stron, wówczas żądanie powódki co do ulepszeń znajdowałoby uzasadnienie w art. 676 k.c., jeśli co innego nie wynikałoby z umowy stron. Tej kwestii Sąd Apelacyjny także nie wyjaśnił przyjmując dowolnie, że wszystkie nakłady, na które nie było zgody pozwanych powódka czyniła na własne ryzyko. Tymczasem, ani zgoda pozwanych nie stanowiła kryterium umownego zwrotu nakładów, ani z braku zgody na wykonanie niektórych remontów nie wynika automatycznie zasada, że koszt ulepszeń ponosi najemca (art. 667, art. 676 k.c.).

Nie był zasadny zarzut naruszenia art. 353¹ k.c. Sąd Apelacyjny nie zanegował uprawnień stron do uzgodnienia warunków najmu według ich uznania ani w inny sposób nie stosował powyższego przepisu. Nie wpływa to jednak na ocenę zaskarżonego wyroku jako podlegającego uchyleniu z innej wskazanej na wstępie przyczyny (art. 398⁴ k.p.c.).

O kosztach orzeczono na podstawie art. 108 § 2 k.p.c.