



Sygn. akt II CK 431/04

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 kwietnia 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Iwona Koper (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marek Sychowicz

SSA Dariusz Zawistowski

w sprawie z powództwa D. L., J. L. i K. L.

przeciwko Federacji Niezależnych Samorządnych Związków Zawodowych Przemysłu Lekkiego w Ł.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 7 kwietnia 2005 r., kasacji powodów od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 4 marca 2004 r., sygn. akt I ACa (...),

oddala kasację.

Uzasadnienie

W pozwie wniesionym w dniu 23 marca 2001 r. przeciwko pozwanemu – Federacji NSZZ Przemysłu Lekkiego – Krajowej Radzie Federacji w Ł. powodowie D. L., K. L. i J. L. domagali się zasądzenia kwoty 25.428,31 zł z ustawowymi odsetkami tytułem zwrotu poniesionych kosztów remontów wykonanych w budynku pozwanego, w którym na podstawie umowy użyczenia korzystali z lokalu użytkowego oraz kwoty 6.600 zł należnej powodom za utrzymanie porządku wewnątrz i zewnątrz budynku i konserwację instalacji elektrycznej i sprzętu przeciwpożarowego.

Pozwany wnosił o oddalenie powództwa. Podnosił, że zgodnie z umową powodowie mieli obowiązek na własny koszt dokonywać drobnych napraw i ponosić wydatki na odnowienie lokalu, natomiast na adaptację lokalu musieli uzyskać pisemną zgodę wynajmującego. Twierdził, że nakłady dokonane przez powodów za jego zgodą zostały im zwrócone. Kwestionował wskazaną przez powodów podstawę prawną roszczeń z tego tytułu w postaci art. 405 k.c. Zarzucał, że roszczenia powodów o zwrot nakładów uległy przedawnieniu z upływem roku od dnia 1 lipca 1999 r., kiedy to nastąpił zwrot przedmiotu umowy.

Sąd Okręgowy w Ł. wyrokiem z dnia 16 września 2003 r. uwzględnił powództwo do kwoty 1200 zł, obejmującej należny powodom od pozwanego, na podstawie odrębnej umowy, jego udział w kosztach utrzymania porządku nieruchomości. W pozostałej części powództwo oddalił.

W ustaleniach faktycznych, na których oparty został wyrok, w części oddalającej powództwo przyjął, że strony łączyła zawarta w 1991 r. umowa, pierwotnie określona jako umowa użyczenia, później zaś jako umowa najmu. Umowa była kilkanaście razy zmieniana odnośnie do wielkości wynajmowanej powierzchni oraz wysokości czynszu. Strony ustaliły, że najemca ma dokonać odnowienia lokalu na własny koszt a na jego na adaptację musi uzyskać pisemną zgodę wynajmującego. Powodowie przystosowali wynajęte pomieszczenia dla potrzeb prowadzonej w nich działalności produkcyjnej, a nadto wykonali bramę wjazdową na teren obiektu, dokonali naprawy ogrodzenia, wykonali zadaszenie śmietnika, wybetonowali część podwórza z przeznaczeniem na parking i wjazd do garażu, naprawili chodnik i drzwi zewnętrzne. Pozwany wyraził zgodę na wykonanie przez powodów, na ich na koszt, nieznacznej części tych prac, informując przy tym powodów, że nie będzie partycypować w kosztach remontu nieruchomości. Umowa została rozwiązana z dniem 1 lipca 1999 r. i w tym dniu pozwany uzyskał zwrot przedmiotu najmu.

Na tej podstawie uznał Sąd Okręgowy, że powodowie nie byli uprawnieni do dokonywania nakładów na przedmiot najmu bez wyrażonej na piśmie zgody pozwanego, a wobec jej nieuzyskania, roszczenia o ich zwrot są nieuzasadnione. Przede wszystkim jednak uznał, że uległy one przedawnieniu na podstawie art. 677 k.c.

Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżyli powodowie w części oddalającej powództwo. Wartość przedmiotu zaskarżenia określili na kwotę 30.828,31 zł. Zarzucali naruszenie art. 405 k.c. i art. 410 k.c. przez niezastosowanie, art. 659 k.c. przez przyjęcie, że do

roszczeń powodów mają zastosowanie przepisy o najmie i przedawnieniu z najmu oraz art. 233 § 1 k.p.c.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 4 marca 2004 r. oddalił apelację.

W następstwie ponownej oceny dowodów Sąd Apelacyjny ustalił, że łącząca strony umowa najmu stwarzała dla nich prawa i obowiązki dotyczące całej nieruchomości. W związku z prowadzoną działalnością gospodarczą powodowie uzyskali prawo korzystania z całej posesji, swobodny dostęp do niej mieli ich pracownicy, klienci, dostawcy, łącznie z prawem wjazdu na posesję samochodów dostawczych. Umówiony czynsz obejmował wynagrodzenie za korzystanie z całej posesji. Ze wskazaniem na treść wymienianej przez strony korespondencji, operującej określeniami „wynajmowany budynek” „budynek z terenem” stwierdził, że w taki sposób przedmiot umowy rozumiany był przez strony, w związku z tym na jej podstawie, a z wyłączeniem art. 405 k.c., podlegają rozliczeniu nakłady powodów na nieruchomość.

Sąd Apelacyjny zaakceptował równocześnie stanowisko sądu pierwszej instancji odnośnie do przedawnienia roszczeń powodów z tego tytułu, stosownie do art. 677 k.c. Nie podzielił przy tym zarzutu skarżących, iż przepis ten nie obejmuje nakładów użytecznych w postaci ulepszeń rzeczy.

Powodowie wnieśli kasację od wyroku Sądu Apelacyjnego, który zaskarżyli w całości, określając wartość przedmiotu zaskarżenia na kwotę 30.828,31 zł. W związku z wezwaniem o opłatę od kasacji cofnęli ją w części dotyczącej kwoty 10.828,31 zł i w tym zakresie Sąd Apelacyjny umorzył postępowanie kasacyjne. Na rozprawie kasacyjnej pełnomocnik powodów, sprecyzował zakres zaskarżenia pozostały po częściowym cofnięciu kasacji przez wskazanie, że obejmuje on orzeczenie o oddaleniu apelacji powodów w części dotyczącej zwrotu nakładów na przedmiot umowy do wysokości 20.000 zł.

W kasacji powodowie zarzucili - w zakresie objętym zaskarżeniem, po jego obecnym sprecyzowaniu - naruszenie prawa materialnego, a to:

- art. 60 k.c. przez przyjęcie, że pozwany nie wyraził zgody na dokonywanie przez powodów nakładów na częściach nieruchomości nie objętych umową najmu,
- art. 65 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i błędną wykładnię polegające na przekroczeniu zasad wykładni umowy najmu łączącej strony i przyjęciu, że umowa dotyczyła całej nieruchomości,

- art. 405 i 410 k.c. przez niezastosowanie w następstwie przyjęcia, że do nakładów poczynionych na częściach nieruchomości, które nie były objęte umową najmu, będą miały zastosowanie przepisy o najmie,

- art. 677 k.c. przez przyjęcie, że ma on zastosowanie do nakładów poczynionych na częściach nieruchomości nie objętych umową najmu oraz niewłaściwe przyjęcie, że przepisem tym są objęte także nakłady użyteczne;

W ramach podstawy naruszenia przepisów procesowych podnieśli zarzut naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez nierozważnie całokształtu zebranego materiału, a także sprzeczność ustaleń Sądu z zebrany materiał, w zakresie okoliczności szczegółowo opisanych w petitum kasacji, dotyczących między innymi zakresu użytkowania przez powodów budynku i terenu całej posesji, uzyskania przez nich zgody pozwanego na wykonanie poczynionych nakładów, charakteru tych nakładów jako koniecznych czy użytecznych.

Nadto zarzucili naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. przez pominięcie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku podniesionej w apelacji kwestii nieważności postępowania w zakresie obejmującym część roszczeń powodów, które zostały objęte wniesionym wraz z zarzutami od nakazu zapłaty w dniu 18 kwietnia 2000 r. powództwem wzajemnym, pozostawionym do dnia dzisiejszego bez biegu i rozpatrzenia, co uzasadnia postawienie zarzutu nieważności postępowania (art. 379 pkt 3 k.c.).

Wskazując na powyższe wnosili skarżący o uchylenie zaskarżonego wyroku i zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył co następuje:

Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz. U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98) kasacja podlega rozpoznaniu na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego obowiązujących przed ich zmianą wymienioną ustawą.

Nie odpowiada rzeczywistości stanowi rzeczy relacja skarżących odnośnie do zawartego w apelacji zarzutu nieważności postępowania z powodu zawisłości sporu. Kwestia ta - co potwierdził na rozprawie przed Sądem Najwyższym pełnomocnik powodów - podniesiona została po raz pierwszy w kasacji. Twierdzenia faktyczne, na których oparty został zarzut nieważności postępowania mają walor nowości w rozumieniu art. 393¹¹ k.p.c. i są niedopuszczalne w postępowaniu kasacyjnym. Ubocznie jedynie pozostaje zauważyć, że stan zawisłości sporu, który stanowi ujemną przesłankę procesową i skutkuje odrzuceniem nowego pozwu o to samo roszczenie, stwarza nie

samo wytoczenie powództwa lecz dopiero doręczenie pozwu pozwanemu (art. 192 pkt 1 k.p.c.). Z tych względów oczywiście nieuzasadnione są zarzuty nieważności postępowania jak i naruszenia przez Sąd Apelacyjny art. 328 § 2 k.p.c.

W ramach swobodnej oceny dowodów sąd ma prawo eliminować pewne dowody nie dając im wiary lub uznając je za nieistotne. Jeżeli swoje stanowisko uzasadni przez wskazanie określonych w art. 233 § 1 k.p.c. przesłanek wyboru to nie narusza powołanego przepisu. W związku z tym postawienie w kasacji zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że Sąd Apelacyjny rażąco naruszył ustanowione w nim zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie skarżącego o innej niż przyjął sąd doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. Nie chodzi bowiem o krytykę dowodów, a o krytykę ich oceny, opartą na zarzucie jej niezgodności z przewidzianymi ustawą regułami jej dokonywania mającą za punkt odniesienia konkretne szczegółowo określone dowody. Brak w kasacji powodów koniecznych wskazań w tym względzie czyni bezskutecznym powołany w niej zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

W tym stanie rzeczy miarodajny dla oceny zasadności zgłoszonych w kasacji zarzutów naruszenia prawa materialnego pozostaje stan faktyczny przyjęty za podstawę zaskarżonego wyroku. Z punktu widzenia zarzutów kasacyjnych istotne są tu ustalenia co do treści łączącej strony umowy najmu, w których przyjęto, że obejmowała ona także prawo korzystania przez powodów, w ramach opłacanego czynszu, z całej posesji.

Przypisanie stronom przez Sąd Apelacyjny zgodnego zamiaru takiego ukształtowania pod względem przedmiotowym stosunku umownego kwestionują skarżący na podstawie zarzutów naruszenia art. 65 k.c. Słusznie podnoszą przy tym, że wykładnia oświadczeń woli stron w zawartej przez nie umowie, mającej formę pisemną, powinna być dokonywana w pierwszej kolejności na podstawie jej tekstu. Nie można wszakże pomijać, że przepis art. 65 k.c. pozwala przyjąć sens wypowiedzi odbiegający od jej dosłownego brzmienia, jeżeli wskazują na to towarzyszące wypowiedzi okoliczności i przemawiają za tym inne pozajęzykowe dyrektywy w nim wymienione. Trafnie w tym względzie Sąd Apelacyjny odwołał się do celowościowej reguły wykładni przyznając celowi umowy większą doniosłość od jej dosłownego brzmienia. Za wskazówkę wykładni umowy służyć może także późniejsze - po zawarciu umowy - zachowanie stron, w szczególności sposób jej wykonania (uchwała SN z dnia 31 sierpnia 1973, III CZP 40/73, OSNCP 1974, Nr 5, poz. 82). Rozważając postawiony w

kasacji zarzut naruszenia art. 65 k.c., który odnieść należy do jego § 2, nie sposób nie zauważyć, że przedstawiona przez powodów wykładania spornej umowy jest sprzeczna z ustalonym przez Sąd Apelacyjny sposobem jej wykonywania przez nich samych, to zaś musi nasuwać wniosek, że wykładnia ta nieprawdziwie relacjonuje rozumienie przez nich umowy.

Wynikającą z powyższych przyczyn bezzasadność podstaw kasacyjnych w omówionym dotychczas zakresie prowadzić musi w konsekwencji do oddalenia zarzutów naruszenia art. 405 i 410 k.c. Podzielić bowiem należy stanowisko zaskarżonego wyroku, że przepis art. 676 k.c. wyłącza stosowanie do zwrotu nakładów dokonanych przez najemcę przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Zgodnie z art. 677 k.c. roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Przepis ten (odmiennie niż poprzednio art. 397 kz) nie wyróżnia określonego rodzaju nakładów lecz mówi ogólnie o roszczeniach najemcy o zwrot nakładów, co oznacza, że dotyczy zarówno roszczeń najemcy o zwrot nakładów koniecznych jak i zwrot ulepszeń (tak również SN w wyrokach z dnia 4 listopada 1980 r., II CR 394/80, OSNCP 1981, nr 7, poz. 134 oraz z dnia 30 listopada 2000 r., I CKN 924/98, OSNC). Nieuzasadniony jest więc wniosek, jaki z jego sformułowania wyciągają skarżący, że nie obejmuje on nakładów użytecznych w postaci ulepszeń rzeczy, a co za tym idzie także oparty na nim zarzut naruszenia art. 677 k.c.

W tym stanie rzeczy bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostaje kwestia zgody pozwanego na dokonywanie nakładów poczynionych przez powodów na przedmiotowa nieruchomość, co czyni bezprzedmiotowym rozważanie obejmującego ją zarzutu kasacji naruszenia art. 60 k.c.

O oddaleniu kasacji, która z powyższych względów pozbawiona jest usprawiedliwionych podstaw, orzeczono na podstawie art. 393¹² k.p.c.