



Sygn. akt V CSK 155/06

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 sierpnia 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Antoni Górski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Tadeusz Żyznowski

Protokolant Piotr Malczewski

w sprawie z powództwa "P." Spółki z o.o.

przeciwko Gminie Miejskiej w Ś.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 10 sierpnia 2006 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 12 października 2005 r., sygn. akt [...],

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

W dniu 12 listopada 1996 r. powodowa Spółka joint venture „P.” zawarła z pozwaną Gminą Miasta Ś. umowę dzierżawy obiektu hali lodowiska wraz z działką na 15 lat. Po przekazaniu tego obiektu dzierżawcy, miał on wykonać w nim określone przez strony prace modernizacyjno – adaptacyjne. W trakcie prowadzenia tych robót w dniu 20 kwietnia 1998 r. Urząd Rejonowy Rządowej Administracji Ogólnej w Ś. wydał postanowienie, w którym polecił wstrzymać ich wykonywanie i zabezpieczyć obiekt przed dostępem osób trzecich ze względu na możliwość wystąpienia zagrożenia bezpieczeństwa zdrowie lub życia, albo mienia. W związku z tym powodowa Spółka wystosowała w dniu 12 maja 1998 r. pismo do pozwanej Gminy, w którym złożyła oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym, ponieważ, jak się okazało, dzierżawiony obiekt „w chwili wydania go dzierżawcy miał wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie jego używanie – przez to, że nie posiada wymaganego prawem pozwolenia na użytkowanie oraz posiada i posiadał w chwili wydania go dzierżawcy wady, które, zdaniem władz budowlanych, mogą spowodować wystąpienie zagrożenia dla życia ludzkiego albo bezpieczeństwa mienia”. Pozwana Gmina uznała tę czynność powódki „za nieważną i nie odnoszącą skutków prawnych”, zaś sama pismem z dnia 8 lutego 1999 r. dokonała rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym ze względu na niepłacenie przez powódkę czynszu dzierżawnego.

Powódka zwróciła przedmiot dzierżawy i w niniejszej sprawie, po dokonanych kolejnych przekształceniach podmiotowych i przedmiotowych, ostatecznie domaga się zasądzenia od pozwanej 1.343.692,76 zł. tytułem zwrotu wartości nakładów poczynionych w trakcie wykonanych prac remontowo – modernizujących dzierżawiony obiekt.

Sąd Okręgowy w Ś. wyrokiem z dnia 36 stycznia 2005 r. oddalił powództwo. Uznał, że nie zachodziły podstawy do rozwiązania umowy przez powódkę, ponieważ zgodnie z treścią § 7 pkt 5.2. tej umowy dzierżawca mógł ją rozwiązać

bez wypowiedzenia, jeżeli wydierżawiający w sposób rażący będzie uniemożliwiał lub utrudniał prowadzenie działalności zgodnie z postanowieniami umowy, czego pozwana nie czyniła. W ocenie Sądu spośród zarzutów podnoszonych przez powódkę przeciwko pozwanej mógłby być ewentualnie uznany za zasadny tylko zarzut braku pozwolenia na użytkowanie obiektu, o ile zostałby zgłoszony przed zawarciem umowy. Jednakże przedmiot dzierżawy został przejęty przez stronę powodową bez zastrzeżeń i po trwających kilka miesięcy negocjacjach. Był przez nią użytkowany przez okres prawie dwóch lat. Powódka jest profesjonalistką, w związku z czym nie może teraz podnosić zarzutu, że przejęty przez nią obiekt nie miał formalnego pozwolenia na użytkowanie lub, że pozwana nie udostępniła jej ekspertyz dotyczących jego stanu technicznego, pochodzących sprzed podpisania umowy. Sąd Okręgowy podkreślił, że z treści postanowienia z dnia 20 kwietnia 2005 r. Urzędu Rejonowego Administracji Ogólnej wynika, iż przyczyną nakazania przez ten Urząd wstrzymania prac i zamknięcia obiektu było to, że kontynuowane były one bez zezwolenia i wbrew treści wcześniejszego zgłoszenia. Zgodnie z treścią §7 pkt 3 umowy - po jej wygaśnięciu - dzierżawca ma obowiązek zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym wraz z zainstalowanymi urządzeniami, bez prawa zwrotu nakładów. Rozwiązanie przez pozwaną Gminę umowy było usprawiedliwione, gdyż powódka w ogóle nie płaciła czynszu dzierżawnego, wobec czego odpada obowiązek zwrotu nakładów poczynionych przez stronę powodową. Dlatego powództwo podlegało oddaleniu.

Apelacja powódki od tego orzeczenia została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 12 października 2005 r., który podzielił ustalenia i kwalifikację prawną Sądu I – ej Instancji. Sąd Apelacyjny zaakcentował w szczególności, że strona powodowa jako profesjonalista, wiedziała o istniejących wadach obiektu przejmowanego w dzierżawę, co stosownie do treści art. 664 § 3 w zw. z art. 694 k.c. wykluczało możliwość rozwiązania przez nią umowy bez wypowiedzenia. Wady te nie musiały przy tym być aż tak istotne, skoro obiekt, poza trybunami, jest do dzisiaj intensywnie użytkowany przez pozwaną Gminę. Natomiast uprawnienie do rozwiązania umowy służyło pozwanej, wobec niepłacenia przez powódkę czynszu. Powódka zwolniona była od zapłaty czynszu za okres pierwszych 6 miesięcy od przekazania jej obiektu (§ 8 pkt 2.2. umowy), a jest bezsporne, że nie

zapłaciła żadnej raty. Pozwana była upoważniona do natychmiastowego rozwiązania umowy, jeżeli dzierżawca nie będzie wnosił opłaty czynszu za dwa pełne okresy płatności, tj. za dwa miesiące (§ 7 pkt 5.1. umowy) i z tego uprawnienia skorzystała, wobec czego skierowane przeciwko niej pretensje powódki były nieuzasadnione i słusznie zostały przez Sąd Okręgowy oddalone. Sąd Apelacyjny zauważył dodatkowo, że nawet gdyby przyjąć, że strona pozwana nienależycie wykonała umowę wobec strony powodowej, nie przesądza to jeszcze o jej odpowiedzialności odszkodowawczej, ponieważ powódka nie wykazała, że na skutek tego poniosła szkodę. Nie można bowiem zgodzić się z tym, że rzeczywistą szkodę stanowi wartość poczynionych nakładów na przedmiot dzierżawy, określonych jako aport będący kapitałem zakładowym spółki. Nie wykazano też istnienia związku przyczynowego pomiędzy działaniem pozwanej Gminy a ewentualną szkodą poniesioną przez powódkę.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżyła skargą kasacyjną powódka. Zarzuciła naruszenie art. 664 § 2 k.c. w zw. z art. 694 k.c., art. 65 k.c., oraz art. 471 k.c. w zw. z art. 420¹ k.c., art. 361 k.c. i art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. Podstawę procesową skargi stanowią zarzuty naruszenia art. 316 § 1 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c. Z tych przyczyn powódka wnosi o uchylenie skarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o jego zmianę przez uwzględnienie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W § 7 pkt 3 umowy dzierżawy stwierdza się, że po wygaśnięciu umowy dzierżawca przekazuje wydzierżawiającemu przedmiot umowy protokołem zdawczo – odbiorczym w ostatnim powszednim dniu okresu trwania stosunku dzierżawy w stanie nie pogorszonym, oprócz zużycia w wyniku zwykłej eksploatacji i upływu czasu, umożliwiającym dalszą eksploatację obiektu i zainstalowanych urządzeń, bez prawa żądania zwrotu poniesionych nakładów. Należy przyjąć, że przewidziana w tym punkcie umowy regulacja, wyłączająca możliwość dochodzenia przez dzierżawcę zwrotu poczynionych nakładów, odnosi się tylko do sytuacji zakończenia trwania umowy z powodu upływu czasu, na który została zawarta. Trudno bowiem założyć, żeby uzgodnionym zamiarem stron było pozbawienie

prawa powódki do zwrotu nakładów w razie wcześniejszego rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, przewidzianego w § 7 pkt 5.1. oraz 5.2. zwłaszcza, że według przybliżonego szacunku podanego w umowie wartość tych nakładów miała wynosić około 2,3 mln. dolarów (§ 5 pkt 1.6.), a powódka nie skorzystała jeszcze z poczynionych nakładów, ponieważ nie zdążyła uruchomić planowanej działalności gospodarczej. Dlatego też odmienna interpretacja tej umowy, przyjęta przez Sąd Okręgowy i zaakceptowana przez Sąd Apelacyjny, zgodnie z którą jej teść przesądza o tym, że co do samej zasady zwrot powódce nakładów się nie należy, narusza powołany w skardze kasacyjnej art. 65 k.c.

Strona powodowa sformułowała powództwo jako roszczenie odszkodowawcze, przysługujące jej z racji nienależytego wykonania umowy przez pozwaną, wskazując ubocznie, że zachowanie się pozwanej przed zawarciem kontraktu miało cechy czynu niedozwolonego.

Sądy obu instancji skoncentrowały się na badaniu przesłanek odpowiedzialności kontraktowej pozwanej Gminy, nie zajmując się bliżej jej ewentualną odpowiedzialnością deliktową. Pozostając na płaszczyźnie odpowiedzialności umownej trzeba stwierdzić, że nie sposób jest odeprzeć zarzutu skargi kasacyjnej naruszenia art. 664 § 3 w zw. z art. 694 k.c. Pierwszy z tych przepisów pozbawia najemcę prawa do niezwłocznego wypowiedzenia najmu z powodu istnienia wady uniemożliwiającej przewidziane w umowie używanie rzeczy, jeżeli w chwili zawierania umowy wiedział o tej wadzie. Z wyraźnego brzmienia przepisu wynika, że chodzi w nim o pozytywną wiedzę najemcy w tym względzie, a nie tylko o możliwość czy powinność dowiedzenia się o istnieniu wady kwalifikowanej przedmiotu dzierżawy. Sąd Apelacyjny wyprowadził przekonanie o wiedzy powódki co do wad obiektu stąd, że jest ona profesjonalistką, a zatem miała wszelkie możliwości zapoznania się ze stanem obiektu i jego dokumentacją techniczną, a ponadto, że prezes Spółki, będący fachowcem, często obiekt oglądał. Skarżąca trafnie podnosi jednak, że te okoliczności świadczą co najwyżej o tym, że powódka mogła wady obiektu zauważyć (stan potencjalny), ale nie przesądzają jeszcze, że znała je rzeczywiście, a zwłaszcza, że miała świadomość tego, iż wydzierżawiany obiekt nie nadaje się do użytkowania i to do tego stopnia, że może zostać zamknięty z powodu zagrożenia dla ludzi i mienia (stan wiedzy pozytywnej).

Zresztą trudno chyba przyjmować, że gdyby o tym wiedziała, mimo to doszłoby do zawarcia przedmiotowej umowy. Zgodnie zaś z art. 664 § 3 k.c. tylko taki stan świadomości najemcy wyłącza uprawnienie rozwiązania najmu (dzierżawy) w trybie natychmiastowym.

W uzasadnieniu postanowienia Urzędu Rejonowego wskazano szereg przyczyn usprawiedliwiających wydanie polecenia bezzwłocznego wstrzymania prowadzonych robót remontowo – budowlanych z powodu istniejącego zagrożenia dla ludzi i mienia. Część z tych usterek istniała bez wątpienia w chwili zawierania umowy dzierżawy. Ze sporządzonej po rozwiązaniu umowy ekspertyzy rzeczoznawcy J.K., a zwłaszcza z opinii biegłego sądowego A.B. wynika, m.in., że obiekt był wadliwie zaprojektowany i posadowiony, gdyż nie uwzględniono dostatecznie miejscowych warunków gruntowo – wodnych. Powodowało to nierównomierne osiadanie budynku, doprowadzając do wystąpienia rys i pęknięć ścian, zwłaszcza że niekorzystnie działał tu dodatkowy czynnik w postaci braku prawidłowo wykonanych dylatacji przybudówek od konstrukcji hali głównej. Zdaniem biegłego, w dłuższym okresie czasu może to prowadzić do awarii, a nawet do katastrofy budowlanej. Bezspornym jest też, że od samego początku trybuny nie spełniały wymogów bezpieczeństwa tak, że do tej pory są wyłączone z użytkowania. Należy przyjąć, że jeżeli w budynku występują usterki zagrażające bezpieczeństwu ludzi, to wydzierżawiający (wynajmujący) go ma obowiązek powiadomić o nich dzierżawcę (najemcę) przy zawieraniu umowy. W niniejszej sprawie taki obowiązek aktualizowałby się tym bardziej, że wydzierżawiającym jest organ władzy publicznej (gmina), będąca właścicielem i inwestorem, a budynek jest przeznaczony do organizowania w nim imprez masowych. Zaniechanie tego obowiązku może być w konkretnych okolicznościach sprawy zakwalifikowane jako dopuszczenie się czynu niedozwolonego. Dlatego za usprawiedliwiony uznać trzeba zarzut skargi kasacyjnej naruszenia art. 420¹ k.c. Wskazywana przez Sąd niefrasobliwość strony powodowej w przejściu w takim stanie budynku mogłaby, przy konstruowaniu odpowiedzialności odszkodowawczej, stanowić podstawę do ewentualnego przypisania jej, jako profesjonalistce, przyczynienia się do powstania szkody (art. 362 k.c.), a nie do całkowitego zwolnienia od odpowiedzialności strony pozwanej.

Z tych przyczyn skarga kasacyjna podlegała uwzględnieniu (art. 398¹⁵ w zw. z art. 108 § 2 k.p.c.).