



Sygn. akt V CSK 230/06

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 19 października 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek

SSN Zbigniew Strus (sprawozdawca)

Protokolant Izabella Janke

w sprawie z powództwa "A." S.A.

przeciwko "S."

o wydanie lokalu i zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 19 października 2006 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 29 września 2005 r., sygn. akt [...],

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o
kosztach procesu w postępowaniu kasacyjnym.**

Uzasadnienie

Powodowa Spółka „A.” S.A. żądała zasądzenia 42.691,97 zł od pozwanej „S.” tytułem odszkodowania z tytułu nie wykonania umowy najmu. Ponadto domagała się wydania lokalu o pow. ok. 1000 m kw na I. piętrze Domu Handlowego „O.”.

Pozwana żądała oddalenia powództwa.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo, a Sąd Apelacyjny po rozpoznaniu sprawy na skutek apelacji strony powodowej zmienił zaskarżony wyrok i nakazał stronie pozwanej, aby wydała stronie powodowej część lokalu użytkowego o powierzchni 1000 m², położonego na I piętrze sali sprzedaży w budynku DH „O.” przy T. 13 w O., który strona powodowa posiadała na podstawie umowy najmu z dnia 30 września 2000 r., oraz zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 42 691,97 zł /.../ a nadto kwotę 23 578,40 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd zasądził również kwotę 21 778,40 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia.

Strony łączyła umowa najmu powierzchni użytkowej około 1000 m² w domu handlowym pozwanej, zawarta 30 września 2000 r. na okres pięciu lat, z uprawnieniem najemcy do przedłużenia na następne pięć lat, wymagającego złożenia w odpowiednim czasie oświadczenia woli. Czynsz miał być płacony z góry do dnia 5 każdego miesiąca. Rozwiązanie umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia przewidziano (§ 10 pkt 2 umowy) dla wypadków zalegania z zapłatą czynszu przez pełne dwa okresy płatności lub zmiany profilu działalności gospodarczej. Powódka skorzystała z uprawnienia do przedłużenia najmu na dalsze pięciolecie w piśmie z 13 września 2004 r.

We wrześniu 2003 r. pozwana poinformowała najemców, w tym powodową spółkę, o zamiarze remontu całego obiektu i przystąpiła do robót ograniczających poważnie przydatność przedmiotu najmu do umówionego użytku z perspektywą całkowitego wyłączenia używalności. Powódka w dniu 26 listopada 2003 r.

zażądała obniżenia czynszu o połowę i zawiadomiła pozwaną, że od 1 listopada 2003 r. będzie płacić czynsz w zmniejszonej wysokości. W rzeczywistości zaprzestała płacenia czynszu w ogóle. Termin zapłaty za m-ce listopad i grudzień 2003 r. upłynął w dniu 5 grudnia 2003 r. i zadłużenie powódki wynosiło 65 227,62 zł. Następnego dnia, tj. 6 grudnia 2003 r. pozwana złożyła powódce oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu z powodu braku zapłaty za dwa pełne okresy płatności oraz samowolnego rozszerzenia działalności gospodarczej (handel obrazami). Powódka w dwa dni później (8 grudnia 2003 r.) uregulowała zaległą kwotę czynszu, a z dniem 31 grudnia 2003 r. opuściła przedmiot najmu. Nie uznawała jednak skuteczności wypowiedzenia, ze względu na nie wyznaczenie okresu dodatkowego. Przychód z tytułu sprzedaży obrazów stanowił 0,05% całego obrotu.

Przedstawione istotne okoliczności faktyczne stały się podstawą następujących ocen Sądu Apelacyjnego:

1. Przedmiotem umowy była część użytkowa i magazynowa lokalu. Wskazując na to sformułowania umowy o czynszu za jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, o lokalach użytkowych stanowiących przedmiot najmu i przekazaniu lokalu najemcy. Dopuszczalność zawarcia takiej umowy wynika wprost z k.c. (oczywista omyłka dotycząca oznaczenia przepisu o najmie części lokalu jako art. 688 k.c. zamiast art. 668 k.c.) i w takim wypadku należy stosować przepisy rozdziału II, działu I, tytułu XVII księgi trzeciej kodeksu cywilnego, w szczególności art. 687 k.c. wymagający uprzedzenia najemcy pozostającego w zwłoce z zapłatą czynszu o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczenia dodatkowego terminu.
2. Strony w dopuszczalny sposób zastrzyły odpowiedzialność najemcy postanowieniem § 10 pkt 2 przewidującym wypowiedzenie ze skutkiem natychmiastowym.
3. Wynajmująca – pozwana składając oświadczenie o rozwiązaniu umowy przekroczyła swe prawo (art. 5 k.c.), w związku z czym oświadczenie woli było bezskuteczne; usprawiedliwia to roszczenie o wydanie przedmiotu najmu i zapłacenie odszkodowania.

Skargę kasacyjną od tego wyroku wniosła pozwana. Opierając ją na obydwu podstawach (art. 398³ § 1 pkt 1 i 2 k.p.c.) skarżąca zarzuciła naruszenie prawa materialnego art. 5 k.c., art. 673 § 3 k.c., w związku z art. 680 k.c., art. 65 § 2 k.c., art. 222 § 1 k.c. w związku z art. 690 k.c. i art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 391 k.p.c.

Wniosek kasacyjny został sformułowany w sposób pośredni - nieodpowiadający gramatycznej wykładni art. 398⁴ § 1 pkt 4 k.p.c., a zamieszczony w konkluzji wywodów uzasadniających naruszenie art. 222 § 1 k.c. w związku z art. 690 k.c. Wymagania skargi kasacyjnej zawarte w art. 398⁴ § 1 k.p.c. uznawane są bez różnicy za „kreatywne”, decydujące o tym, czy pismo skarżącego można uznać za skargę kasacyjną. Praktyka orzecznicza nie pozostawia jednak wątpliwości, że Sąd Najwyższy uchylając zaskarżone orzeczenie nie jest związany treścią wniosku, o którym mowa w pktcie 4. tego przepisu, również gdyby skarżący domagał się tylko orzeczenia reformatoryjnego. Dopuszcza się zatem wnioski alternatywne, które z logicznego punktu widzenia nie mają wartości, gdyż powtarzają tylko zwrot ustawowy. Pozwala to w ocenie składu rozpoznającego skargę kasacyjną na pewną elastyczność w stosowaniu sankcji przewidzianej w art. 398⁶ § 2 i 3 k.p.c. w odniesieniu do uchybień skargi w zakresie pktu 4. Nie negując istnienia uchybienia można uznać niedopuszczalność skargi tylko w wypadku, gdy skarżący w żaden sposób nie wyraża żądania uchylecia zaskarżonego wyroku albo gdy niezrozumiały stał się zakres żądania (art. 398⁴ pkt 4 in fine). Wątpliwości takie nie zachodzą w razie żądania „oddalenia powództwa” przez stronę pozwaną zaskarżającą całość rozstrzygnięcia.

Przechodząc do podstaw skargi kasacyjnej Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Druga podstawa skargi jest nieuzasadniona. Sąd Apelacyjny wyjaśnił podstawę prawną wyroku, wskazał bowiem sankcję cywilnoprawną w postaci odmowy uznania skuteczności oświadczenia strony pozwanej z 6 grudnia 2003 r., treść normy prawnej oraz jej źródło w art. 5 kodeksu cywilnego, jak również podstawę subsumcji. Dając prawo („ius”) stronom prowadzącym spór, znajdujące wyraz w „iudicium”, czyli orzeczeniu, Sąd orzekający dostatecznie wyrażnie

przedstawił tok rozumowania prowadzący od podstawy faktycznej, przez art. 5 k.c. (przepis) do normy i sankcji. Nie można zatem zaskarżonemu orzeczeniu zarzucić błędu niewyjaśnienia podstawy prawnej.

Nie znajduje usprawiedliwienia zarzut naruszenia art. 65 § 2 k.c. odnośnie do zmiany profilu działalności handlowej zarzucanej w oświadczeniu o wypowiedzeniu umowy. Oferowanie artykułów z zakresu wystroju wnętrz w znikomej proporcji wartości obrotu (5:10 000) do działalności podstawowej, tj. handlu meblami, nie może być oceniane w warunkach gospodarki rynkowej inaczej niż zabieg marketingowy mający skłonić potencjalnego klienta do zainteresowania się zasadniczą ofertą placówki handlowej. Tego rodzaju urozmaicenia odpowiadają zwyczajom współczesnego handlu, lecz nie zmieniają oferty podstawowej, a jeżeli wynajmujący miał szczególne oczekiwania związane z zapisem zakazującym zmiany profilu działalności, i druga strona je przyjęła - winien to udowodnić. Brak takiego dowodu usprawiedliwia wykładnię umowy przyjętą przez Sąd Apelacyjny.

Negatywna dotychczas ocena skargi kasacyjnej przedstawia się odmiennie w aspekcie prawidłowości zastosowania art. 5 k.c.

Sąd Apelacyjny uzasadniając przesłanki kwalifikacji oświadczenia powódki jako nadużycia prawa podmiotowego (sprzeczność z zasadami współżycia społecznego) przytoczył następujące okoliczności:

- podjęcie decyzji o przeprowadzeniu całkowitego remontu budynku domu handlowego bez uwzględnienia („nie licząc się zupełnie”) interesów najemcy,
- oczekiwanie powódki na odpowiednie obniżenie czynszu usprawiedliwione prowadzoną korespondencją między stronami.

Na podstawie umowy o najem „powierzchni handlowej” stanowiącej część wewnętrznej powierzchni zamkniętej ścianami i dachem zawiązał się stosunek najmu, do którego należy stosować przepisy o najmie lokali użytkowych. W braku definicji ustawowej lokalu użytkowego spór o właściwości przedmiotu najmu powodujące zaliczenie do tej kategorii staje się jałowy, natomiast elastyczność i otwartość przepisów prawa cywilnego pozwala inaczej konkretyzować

zagadnienie, stawiając pytanie, czy do stosunku najmu danego przedmiotu należy stosować przepisy ogólne - rozdział I, działu 1. Najem, czy rozdziału II. Najem lokali mieszkalnych i użytkowych. Na rzecz drugiego wariantu przemawia to, że najem części powierzchni użytkowej lokalu ograniczonego ścianami i dachem, wyposażonego w drzwi i okna, urządzenia wentylacyjne itp. winien podlegać takim samym przywilejom i ograniczeniom jak najem całego lokalu, ze względu na takie same racje gospodarcze i techniczne.

Stosunki prawne między przedsiębiorcami związane z prowadzoną przez nich działalnością gospodarczą wymagają właściwego stopnia staranności. Zawarcie umowy, która może być wykonywana przez lat dziesięć, powinny poprzedzić oględziny stanu technicznego i przewidywania odnośnie do remontów. Gdyby stan techniczny nie uzasadniał prognozy remontu w tak długim okresie, wówczas – wyjąwszy nadzwyczajne uszkodzenia – przystąpienie wynajmującego do poważnego remontu podlegałoby ocenie w kategoriach wady ograniczającej przydatność lub uniemożliwiającej przewidziane w umowie używanie rzeczy. W takim wypadku najemcy przysługują roszczenia wymienione w art. 664 § 3 k.c., a ponadto roszczenie odszkodowawcze na podstawie art. 471 k.c., bowiem skład orzekający w rozpoznawanej sprawie nie podziela poglądów wykluczających jakiegokolwiek roszczenia ponad wymienione w art. 664 § 2 k.c. Istotną konkluzją wynikającą z istnienia podstawy do ochrony interesu najemcy jest niedopuszczalność (w kategoriach obowiązków stron umowy wzajemnej) uciekania się do nieprzewidzianej w ustawie ani w umowie najmu „samopomocy” polegającej na zaprzestaniu płacenia czynszu oraz zbędność posługiwania się klauzulami generalnymi w celu rozstrzygnięcia sporu.

W świetle ustalenia przyjętego przez Sąd Apelacyjny dotyczącego żądania obniżenia czynszu o połowę i zaprzestania uiszczania go w ogóle, nieprzekonujące jest również usprawiedliwienie strony powodowej ze względu na oczekiwanie, że czynsz zostanie obniżony. Ustalenia te prowadzą do wniosku, że obydwie strony kierując się swoimi interesami nie wykonywały należycie umowy najmu, a zatem postępowały niezgodnie z dobrymi obyczajami w stosunkach gospodarczych nakazujących rzetelne wykonywanie umowy (art. 354 § 1 i 2 k.c.).

W dotychczasowym stanie rzeczy zastosowanie klauzuli generalnej do rozstrzygnięcia sporu było zatem nieusprawiedliwione.

Brzmienie sentencji zaskarżonego wyroku usprawiedliwia również naruszenia art. 222 § 1 k.c. w związku z art. 690 k.c. Jeżeli przedmiotem roszczenia wydobywczego jest rzecz oznaczona co do tożsamości, a tak dzieje się na ogół, gdy jego przesłanką jest pozbawienie właściciela posiadania, odpowiednie stosowanie tego przepisu do ochrony praw najemcy do używania lokalu (art. 690 k.c.) pozwala zgłaszać roszczenie o wydanie lokalu oznaczonego, a nie dowolnego, spośród kilku należących do tego samego pozwanego. Obowiązek oznaczenia przedmiotu żądania obciąża przede wszystkim powoda a pozew nie spełniający wymagania określonego w art. 187 § 1 pkt 1 in princ. nie spełnia warunków formalnych pozwalających nadać mu prawidłowy bieg. W każdym wypadku formułując orzeczenie uwzględniające roszczenie windykacyjne sąd winien przedtem ustalić przedmiot sporu w stopniu pozwalającym na jego identyfikację.

W rozpoznawanej sprawie nakaz wydania dotyczy części lokalu określonej przez zakończony już stan posiadania. Tego rodzaju sformułowanie nie realizuje roszczenia wydobywczego i zamiast kończyć spór, staje się zarzewiem dalszych.

W postępowaniu ze skargi kasacyjnej bezużyteczne są natomiast wywody strony pozwanej dotyczące stanu faktycznego budynku.

Uznając, że skarga kasacyjna jest uzasadniona w stopniu usprawiedliwiającym uchylenie zaskarżonego wyroku, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji.