



Sygn. akt V CSK 48/09

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 września 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący)

SSN Barbara Myszka

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa L.M.

przeciwko L.W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 9 września 2009 r.,

skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 16 lipca 2008 r., sygn. akt [...],

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

L.M., prowadzący działalność gospodarczą pod firmą W., wystąpił w dniu 20 września 2007 r. z powództwem przeciwko L.W., prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą C., wnosząc o zasądzenie kwoty 169.934,71 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz kosztów procesu.

Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 3 kwietnia 2008 r. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 15.368,18 zł z ustawowymi odsetkami, oddalił dalej idące powództwo i obciążył powoda kosztami procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 30 marca 2007 r. strony zawarły umowę najmu lokali usytuowanych na trzecim i czwartym piętrze budynku położonego w W. przy ul. R., na czas oznaczony do dnia 31 maja 2010 r. W § 2 ust. 2 te same umowy pozwany oświadczył, że jest mu znany stan techniczny przedmiotu najmu i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń. Ustalono, iż przedmiot najmu zostanie przekazany pozwanemu (najemcy) po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego w dniu 1 czerwca 2007 r. i od tego czasu najemca będzie zobowiązany do uiszczania czynszu. W § 10 ust. 3 umowy powód (wynajmujący) zobowiązał się do zainstalowania w lokalach będących przedmiotem najmu urządzeń klimatyzacyjnych. Pismem z dnia 5 czerwca 2007 r. pozwany wezwał powoda do usunięcia wad wynajętych lokali i wydania lokali w stanie przydatnym do umówionego użytku, tj. z zainstalowanymi urządzeniami klimatyzacyjnymi, w terminie 14 dni pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym. W odpowiedzi powód powołał się na § 2 i § 10 umowy. Wyjaśnił też, że urządzenia klimatyzacyjne zostaną zainstalowane w możliwie najkrótszym terminie, wyznaczony czternastodniowy termin jest zbyt krótki i niemożliwy do realizacji. Powód w dniu 12 czerwca 2007 r. powierzył wykonanie instalacji klimatyzacyjnej Zakładowi U. w terminie od 15 do 19 czerwca 2007 r. Pismem z dnia 18 czerwca przyjmujący zamówienie poinformował powoda, że nie mógł wykonać klimatyzacji, ponieważ lokal zastał zamknięty. Wcześniej w piśmie z dnia 15 czerwca 2007 r. pozwany rozwiązał umowę najmu bez wypowiedzenia z przyczyn leżących wyłącznie po stronie powoda, ze skutkiem na dzień 19 czerwca 2007 r. Jako

podstawę wskazał wady wynajętych lokali mające charakter wad istotnych, polegających na braku urządzeń klimatyzacyjnych. W nocy z dnia 15 na 16 czerwca 2007 r. pracownicy pozwanego opuścili zajmowane pomieszczenia. Powód odmówił podpisania protokołu przejęcia lokalu oraz przyjęcia kluczy, które zostały zdeponowane u notariusza, o czym powoda powiadomiono listem poleconym. Pismem z dnia 8 sierpnia 2007 r. powód na podstawie § 14 ust. 1 umowy najmu z dnia 30 marca 2007 r. wypowiedział umowę ze skutkiem natychmiastowym w związku z zaleganiem przez pozwanego z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności, a na podstawie § 14 ust. 2 umowy wezwał pozwanego do natychmiastowej zapłaty kary umownej w wysokości 168.652,80 zł. Pismem z dnia 6 września 2007 r. powód poinformował pozwanego o potrąceniu na podstawie § 9 ust. 3 umowy najmu z dnia 30 marca 2007 r. wpłaconej przez pozwanego kaucji w kwocie 14.054,40 zł z wierzytelnością przysługującą powodowi na podstawie pięciu faktur VAT.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie, bowiem działanie pozwanego, polegające na rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym łączącej strony umowy, było bezpodstawne i nie znalazło uzasadnienia, ani w postanowieniach umowy, ani w przepisach prawa. Łącząca strony umowa najmu została zawarta na czas oznaczony. W niniejszej sprawie strony nie przewidziały możliwości wcześniejszego wypowiedzenia najmu (art. 673 § 3 k.c.). Umowa jedynie uprawnia powoda jako wynajmującego do wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, w enumeratywnie wyliczonych sytuacjach z przyczyn leżących po stronie pozwanego jako najemcy. Sąd Okręgowy rozważył również kwestię możliwości skorzystania przez pozwanego z uprawnień przewidzianych w art. 664 § 2 k.c., uznał jednak, że brak urządzeń klimatyzacyjnych nie stanowił wady nieusuwalnej ani uniemożliwiającej korzystanie z lokalu. Poza tym w chwili zawierania umowy najmu pozwany wiedział o tym, że w wynajmowanych lokalach brak jest urządzeń klimatyzacyjnych. W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał oświadczenie pozwanego z dnia 15 czerwca 2007 r. za bezskuteczne i przyjął, że aż do dnia 8 sierpnia 2007 r., kiedy powód wypowiedział umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, strony łączyła umowa najmu. Za ten okres należał się powodowi nieuiszczony przez pozwanego

czynsz najmu. W ocenie Sądu Okręgowego, nie jest natomiast zasadne zasądzenie kary umownej w pełnej wysokości. Zdaniem Sądu Okręgowego, kara umowna w łączącej strony umowie najmu została zastrzeżona w celu naprawienia szkody wynikłej z wypowiedzenia umowy przez wynajmującego z przyczyn naruszenia przez najemcę jego obowiązków. Sąd Okręgowy na podstawie art. 484 § 2 k.c. uznał, że w mniejszej sprawie zachodzą przesłanki uzasadniające miarkowanie kary umownej z powodu rażącego jej wygórowania.

Obie strony wniosły apelacje od wyroku Sądu Okręgowego.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 16 lipca 2008 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddalił i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3.600 zł tytułem kosztów postępowania, oddalił apelację powoda oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3.469 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i uznał je za własne, dokonał natomiast częściowo odmiennej oceny prawnej. W szczególności uznał, że sporny lokal winien być wydany pozwanemu wraz z zamontowanymi urządzeniami klimatycznymi, strony bowiem traktowały klimatyzację jako niezbędną i istotną cechę lokalu, bez której pozwany nie zawarłby umowy. W takiej sytuacji wynajmującemu, gdy wada jest nieusuwalna, a istniała już w chwili wydania, przysługuje prawo wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów i bez zawiadomienia o wadzie (art. 664 § 2 k.c.). Sąd Apelacyjny podkreślił też, że art. 664 k.c. nie wyłącza przepisów o odstąpieniu od umowy (art. 491 i 493 k.c.), gdy wada lokalu jest zawiniona przez wynajmującego, pozwany zatem skutecznie odstąpił od umowy. Późniejsze zaś wypowiedzenie umowy przez powoda było prawnie bezskuteczne, a w konsekwencji domaganie się kar umownych było całkowicie bezzasadne. Za całkowicie bezzasadną Sąd Apelacyjny uznał w konsekwencji apelację powoda. Podkreślił w związku z tym, że z literalnego brzmienia umowy wprost wynika, iż zapłata kary umownej w wysokości czynszu za okres trzech lat dotyczy niewykonania obowiązku zapłaty czynszu za dwa pełne okresy płatności. Z faktu, że brak zapłaty daje powodowi uprawnienie do natychmiastowego wypowiedzenia umowy, nie wynika, iż kara umowna została zastrzeżona od zobowiązania niepieniężnego (por. uchwała składu siedmiu

sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 1976 r., III CZP 2/76, OSNCP 1977, nr 4, poz. 60). Rozważane postanowienie o karach umownych jest zatem nieważne.

Uznanie nieważności postanowienia o karze umownej spowodowało, że Sąd Apelacyjny poczuł się zwolniony od szczegółowego odnoszenia się do zarzutów apelującego co do braku podstaw do miarkowania tych kar. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, chybione są w konsekwencji zarzuty naruszenia art. 479¹⁴ § 2 k.p.c. i pozostałych przepisów proceduralnych.

Powód w skardze kasacyjnej zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego, mianowicie art. 65, 471, 483, 491, 664, 672 i 687 k.c., oraz przepisów postępowania, mianowicie art. 233 § 1, art. 385 i 479¹⁴ § 2 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podstawowy problem, którego dotyczą niektóre zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego sformułowane w skardze kasacyjnej, sprowadza się do tego, czy brak klimatyzacji w wynajmowanym pomieszczeniu stanowi wadę tylko ograniczającą możliwość korzystania z tego pomieszczenia, czy też uniemożliwiającą w ogóle takie korzystanie. Niewątpliwie jest to wada fizyczna, zatem ustalenie jej istnienia stanowi element stanu faktycznego, a z woli ustawodawcy zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów nie mogą być podstawą skargi kasacyjnej (art. 398³ § 3 k.p.c.). Podobne znaczenie ma ustalenie, czy najemca wiedział o wadach rzeczy wynajmowanej, czy nie, zatem w tym zakresie art. 664 § 3 k.c. nie może być podstawą skargi kasacyjnej. Również zarzut naruszenia art. 65 k.c. w kontekście, w jakim został w niniejszej sprawie postawiony, dotyczy ustalenia stanu faktycznego i znajduje się poza kontrolą Sądu Najwyższego (art. 398³ § 3 k.p.c.).

Za dopuszczalny w świetle regulacji postępowania kasacyjnego należy natomiast uznać zarzut naruszenia art. 664 § 2 k.c. sprowadzający się do twierdzenia, że, zdaniem skarżącego, jedną z przesłanek skuteczności natychmiastowego wypowiedzenia umowy najmu na podstawie tego przepisu jest oczekiwanie na usunięcie wady przez wynajmującego przez czas potrzebny do jej usunięcia. Należy w związku z tym podkreślić, że art. 664 § 2 k.c. dopuszcza rozwiązanie przez najemcę stosunku najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia w trzech określonych tam sytuacjach, przy czym tylko druga

i trzecia sytuacja wiąże się z tym, czy wada jest usuwalna. Niezależna zaś od podziału wad rzeczy najętej na usuwalne i nieusuwalne jest pierwsza sytuacja, występująca w niniejszej sprawie, która polega na tym, że w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie jej używanie. Kwestionowany wyrok Sądu Apelacyjnego nie narusza zatem art. 664 § 2 k.c.

W piśmiennictwie sporny jest problem, czy w razie istnienia przesłanek do wypowiedzenia najmu zgodnie z art. 664 § 2 k.c., najemcy przysługuje wybór między takim wypowiedzeniem a odstąpieniem od umowy na podstawie art. 491 k.c. W niniejszej sprawie nie trzeba jednak w ogóle sięgać do art. 491 k.c., skoro pozwany skorzystał z uprawnienia przysługującego mu na podstawie art. 664 § 2 k.c. Natychmiastowe wypowiedzenie zakończyło bowiem stosunek prawny, zatem zgłoszone w pozwie roszczenia powoda są bezzasadne. W rezultacie wadliwe określenie mechanizmu zakończenia stosunku prawnego między stronami przez Sąd Apelacyjny (przyjęcie odstąpienia zamiast wypowiedzenia natychmiastowego) nie uzasadnia uwzględnienia omawianego zarzutu kasacyjnego.

Nietrafny jest zarzut naruszenia art. 471 k.c., pozwany nie naruszył bowiem wiążącej strony umowy, a jedynie skorzystał z przysługującego mu prawa do natychmiastowego jej wypowiedzenia.

Nie jest również zasadny zarzut naruszenia art. 672 i 687 k.c. Wprawdzie Sąd Apelacyjny bez dostatecznego wyjaśnienia uznał wpłacenie kaucji za wyłączające zaleganie z czynszem, jednak z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że jest to stwierdzenie sformułowane jedynie „na marginesie”, a więc niemające znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Wypowiedzenie umowy dokonane przez powoda nie mogło być skuteczne nie dlatego, że nie było zaległości w zapłacie czynszu w chwili wypowiedzenia, ponieważ wcześniej została wpłacona kaucja, ale dlatego, że w chwili owego wypowiedzenia umowa już nie łączyła stron, ponieważ została wcześniej skutecznie wypowiedziana przez pozwanego.

Sąd Apelacyjny nie naruszył również art. 483 k.c. W § 14 ust. 1 umowy wiążącej strony określono trzy sytuacje, w których wynajmujący może wypowiedzieć najem „ze skutkiem natychmiastowym”. Jedną z nich jest „zaleganie

z opłatą za co najmniej dwa pełne okresy płatności”. Jednocześnie zastrzeżono, że w takiej sytuacji najemca zapłaci wynajmującemu karę umowną w wysokości odpowiadającej wysokości czynszu, jaki najemca zapłaciłby przez trzyletni okres najmu. Sąd Apelacyjny oczywiście trafnie przyjął, że to ostatnie zastrzeżenie jest nieważne, bowiem, zgodnie z art. 483 k.c., w umowie można zastrzec karę umowną jedynie w wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego. Jedynie na marginesie należy więc wspomnieć o tym, że nie została spełniona podstawowa przesłanka, od której uzależniono możliwość wywiedzenia roszczenia o zapłatę kary umownej. Pozwany nie zalegał z zapłatą czynszu, skoro kilka dni po tym, gdy umowa zaczęła obowiązywać, wypowiedział ją ze skutkiem natychmiastowym, a więc dalej czynszu nie musiał płacić.

Niedopuszczalne są wskazane w skardze kasacyjnej trzy zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., który statuuje zasadę swobodnej oceny dowodów przez sąd, gdy tymczasem kwestia ustalenia faktów i oceny dowodów nie podlega kontroli kasacyjnej (art. 398³ § 3 k.p.c.).

Nie jest natomiast trafny zarzut, jakoby doszło do naruszenia art. 479¹⁴ § 2 k.p.c. przez uwzględnienie dopiero przez Sąd Apelacyjny zarzutu pozwanego, że obok głównej umowy strony zawarły jeszcze umowę ustną co do terminu instalacji urządzeń klimatyzacyjnych w wynajmowanych lokalach. Z uzasadnienia kwestionowanego wyroku Sądu Apelacyjnego nie wynika, aby doszło do takiego ustalenia. Wyraźnie zaś Sąd Apelacyjny wskazuje, że interpretacja całego stanu faktycznego prawidłowo zrekonstruowanego przez Sąd Okręgowy pozwala na stwierdzenie, iż przedmiot najmu miał być wydany pozwanemu z zainstalowaną klimatyzacją.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł jak w sentencji.