



Sygn. akt V CSK 121/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa I. Spółki Akcyjnej w C.
przeciwko F. Polska Spółce z o.o. w W.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 14 grudnia 2017 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 17 listopada 2016 r.,

1) oddala skargę kasacyjną;

2) zasądza na rzecz powódki od pozwanej kwotę 2700,- (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego, którym została zasądzona na rzecz powódki kwota 154 803,12 zł z tytułu zwrotu kosztów poniesionych w czasie trwania umowy dzierżawy na doprowadzenie jej przedmiotu do stanu przydatności zgodnego z umową.

Przyjął za własne ustalenia dokonane przez Sąd Okręgowy, z tym że odmiennie zakwalifikował umowę zawartą przez strony w dniu 23 grudnia 2010 r. jako umowę najmu. W § 2 ust. 3 umowy pozwana określona jako wynajmujący oświadczyła, że przedmiot najmu stanowi wydzielona część przedsiębiorstwa „w ruchu” i według stanu na dzień podpisania umowy nie wymaga nakładów poza bieżącymi kosztami eksploatacji. Już w dniu 8 stycznia 2011 r. powódka musiała dokonać pierwszej naprawy w kwocie 757,68 zł, w dniu 20 stycznia 2011 r. wskutek awarii kotła wymienić pięć skorodowanych płomieniówek a w kwietniu 2011 r. wykryto znaczną perforację ściany komina kotłowni. Wobec braku odpowiedzi pozwanej w określonym terminie na powiadomienie o konieczności napraw i braku zdolności rzeczy do umówionego użytku, powódka zleciła wykonanie zastępcze oraz zbadanie urządzenia przez Urząd Dozoru Technicznego, który decyzją z dnia 21 stycznia 2011 r. odmówił zezwolenia na dalszą eksploatację kotła wchodzącego w skład przedmiotu umowy i kilkakrotnie podtrzymywał odmowę po kolejnych badaniach technicznych. Pismem z dnia 22 marca 2013 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty poniesionych kosztów wykonania zastępczego napraw przedmiotu najmu.

W oparciu o opinię biegłego ustalono, że wszystkie z faktycznie poniesionych przez powódkę kosztów były konieczne dla zapewnienia możliwości korzystania z kotłowni zgodnie z jej przeznaczeniem i łączna ich wartość zaewidencjonowana w księgach rachunkowych powódki wynosi 153 803,12 zł.

Sąd drugiej instancji przyjął, że umowa stron jest umową najmu uregulowaną w art. 659 i n. k.c., bo jej przedmiotem było wyłącznie prawo do korzystania

z nieruchomości a dla powódki nie zostało zastrzeżone prawo pobierania pożytków, które zgodnie z art. 693 § 1 k.c. jest postanowieniem przedmiotowo istotnym. Uzyskiwanie przychodów przez powódkę z działalności gospodarczej nie powinno być traktowane jako pobieranie pożytków cywilnych rzeczy, bo to nie nieruchomość stanowiła przedmiot jej stosunków z klientami. Nawet jeżeli przedmiotem umowy jest zorganizowany zespół składników stanowiący przedsiębiorstwo lub jego wyodrębnioną część, to jest to jedynie jeden z kilku elementów koniecznych dla osiągnięcia określonego przychodu.

Zgodnie z art. 662 § 1 k.c. obowiązkiem pozwanej jako wynajmującego było oddanie przedmiotu najmu w stanie zdatnym do umówionego użytku, którym była produkcja ciepła. Twierdzenie pozwanej, że nie jest zobowiązana do zwrotu kosztów poniesionych na przedmiot najmu wobec treści § 2 pkt 2 i § 4 pkt 6 i 7, nie jest usprawiedliwione, bo oddała w najem przedsiębiorstwo w ruchu w trakcie sezonu grzewczego, co uniemożliwiało zbadanie jest stanu technicznego, a zwłaszcza rur płomieniówek. Ponadto sama zapewniła, że według stanu z dnia zawarcia umowy nie jest wymagane dokonanie nakładów, poza bieżącymi kosztami eksploatacji, a niespełna w miesiąc później nastąpiła awaria skutkująca wyłączeniem kotła z ruchu na mocy decyzji Urzędu Dozoru Technicznego. Niezależnie zatem od przebiegu negocjacji rzeczywisty stan obiektu odbiegał od zapewnienia udzielonego w umowie a treść jej zapisów nie pozwala na przyjęcie, że powódkę obciążały inne koszty, niż związane z bieżącą eksploatacją. Poczynione wydatki były konieczne dla przystosowania przedmiotu najmu do stanu zgodnego z umową, bo ich poniesienie było niezbędne dla uzyskania zezwolenia na jej użytkowanie o czym świadczy treść zeznań świadków i dokumentów oraz domniemanie faktyczne oparte na protokołach kontroli przeprowadzonych przez przedstawicieli Urzędu Dozoru Technicznego.

Sąd odwoławczy nie podzielił stanowiska pozwanej co do naruszenia art. 405 k.c., bo nie wykazała, że powódka jest w jakimkolwiek stopniu wzbogacona w związku z uwzględnieniem kosztów remontu w taryfie za ciepło, a nadto przepis ten nie znajduje zastosowania do rozliczeń pomiędzy stronami umowy najmu.

W dniu 5 stycznia 2011 r. strony zawarły również przedwstępną umowę sprzedaży przedmiotu umowy najmu z terminem zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 1 grudnia 2012 r. W razie nie zawarcia umowy w terminie z winy sprzedającego zobowiązał się on do zwrotu kupującemu wartości poniesionych nakładów w wysokości netto aktualnej w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy a powódka takie oświadczenie złożyła.

W skardze kasacyjnej od powyższego wyroku pozwana zarzuciła naruszenie art. 693 § 1 w zw. z 65 i 353¹ k.c., art. 659 § 1 k.c., art. 697 w zw. z 65 k.c., 662 oraz 663 w zw. z 65 k.c., art. 355 § 2 k.c. oraz art. 405 k.c. Naruszenie przepisów postępowania wywiodła z art. 379 pkt 5 k.p.c. w zw. z art. 2 i 45 ust. 1 Konstytucji RP, art. 227 w zw. z 248 i 378 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. Wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i zniesienie postępowania w zakresie dotkniętym nieważnością oraz przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania lub jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, ewentualnie o jego uchylenie i rozstrzygnięcie co do istoty sprawy przez oddalenie powództwa w całości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 379 pkt 5 k.p.c. w zw. z art. 2 i 45 ust. 1 Konstytucji RP pozwana wywodzi ze zmiany przez Sąd drugiej instancji kwalifikacji prawnej umowy dzierżawy na umowę najmu, co pozbawiło strony możliwości wypowiedzenia się co do charakteru prawnego umowy.

W postępowaniu cywilnym zakres żądanej ochrony prawnej określa zarówno przedmiot postępowania, jak i przedmiot orzekania wyznaczony przez powoda żądaniem pozwu oraz wskazanymi, w wykonaniu obowiązku nałożonego w art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c., okolicznościami faktycznymi żądanie to uzasadniającymi. Nie wiąże natomiast sądu i nie wyznacza granic przedmiotu orzekania kwalifikacja prawna żądania wskazana w pozwie. Możliwość zakwalifikowania powołanej podstawy faktycznej według różnych podstaw prawnych nakłada na sąd obowiązek ich rozważenia i zastosowania jednej z nich, nawet odmiennej od wskazanej przez powoda, a wykonanie tego obowiązku, również przez sąd drugiej instancji, nie narusza art. 321 § 1 k.p.c. (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 kwietnia

2003 r., V CKN 115/01, nie publ., z dnia 16 września 2009 r., II CSK 189/09, Palestra 2009, nr 11 - 12, poz. 276, z dnia 23 lipca 2015 r., I CSK 549/14, nie publ., z dnia 25 czerwca 2015 r., V CSK 528/14, (OSNC-ZD 2016 r., nr 4, poz. 73), z dnia 30 listopada 2016 r., III CSK 351/16, nie publ.).

Rekwalifikacja podstawy prawnej żądania, zwłaszcza w sądzie drugiej instancji, powinna być dokonana z zachowaniem poszanowania prawa powoda do wyboru podstawy prawnej żądania oraz respektowaniem prawa pozwanego do obrony, a więc z poszanowaniem zasad dyspozycyjności i kontradyktoryjności postępowania cywilnego. Mimo, że przepisy postępowania cywilnego nie zawierają, w przeciwieństwie do postępowania karnego (art. 399 k.p.k), normy uzależniającej dopuszczalność zmiany kwalifikacji prawnej żądania od uprzedzenia stron o takiej zmianie, to taką powinność można wywieść z zasady *da mihi factum ego dabo tibi ius* wykładanej z uwzględnieniem powyższych zasad oraz prawa stron do rzetelnego procesu zapewniającego stronie prawo do zajęcia stanowiska zarówno w kwestiach faktycznych, jak i prawnych (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2015 r., V CSK 528/14 i z dnia 2 grudnia 2011 r., III CSK 136/11, nie publ.). Nie można jednak podzielić poglądu, że powinność uprzedzenia stron o zmianie kwalifikacji prawnej ma charakter bezwzględny a jej nie dochowanie zawsze prowadzi do naruszenia prawa strony do obrony, a w rezultacie do nieważności postępowania. Ocena, czy zachodzą przesłanki określone w art. 379 pkt 5 k.p.c. powinna być dokonywana *ad casu* z uwzględnieniem przedmiotu sprawy, wskazanej przez powoda podstawy faktycznej i prawnej, stanowiska pozwanego, możliwych kwalifikacji prawnych, konkretnych sytuacji procesowych, etapu postępowania oraz możliwości przewidywania przez stronę takiej zmiany. Jeżeli istnieją podstawy do zmiany kwalifikacji prawnej a strona występuje samodzielnie, to zwłaszcza na etapie postępowania przed sądem drugiej instancji standard powinności sądu w zakresie uprzedzenia musi być podwyższony. Inna procesowo sytuacja może zachodzić, gdy strona jest reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, który zważywszy na przedmiot postępowania i konkretną sytuację procesową powinien dostrzegać, w jaki sposób całokształt ujawnionych w procesie istotnych faktów może być zakwalifikowany pod możliwe do przyjęcia podstawy materialne. Podzielić trzeba pogląd wyrażony przez Sąd

Najwyższy w wyrokach z dnia 25 czerwca 2015 r., V CSK 528/14 i z dnia 30 listopada 2016 r., III CSK 351/16, że w takiej sytuacji brak uprzedzenia strony o innej podstawie prawnej, niż wskazana przez powoda lub przyjęta przez Sąd pierwszej instancji, nie pozbawia jej możliwości obrony, chyba że przyjęta przez sąd odwoławczy konstrukcja prawna pozostaje poza granicami przewidywalności.

W sprawie niniejszej zmiana podstawy prawnej przez Sąd drugiej instancji dotyczyła nie zmiany reżimu odpowiedzialności, lecz zmiany kwalifikacji prawnej zawartej przez strony umowy, przy czym skarżący nie powołuje się na przekroczenie granic wskazanej przez powoda podstawy faktycznej. Wskazana podstawa faktyczna jest typowa, bo powód wnosił o zasądzenie określonej kwoty z tytułu nakładów poniesionych na doprowadzenie rzeczy do użytku zgodnego z umową. Charakter umowy dzierżawy jest zasadniczo taki sam, jak umowy najmu i zgodnie z art. 694 k.c. stosuje się do niej przepisy o najmie z zachowaniem przepisów dotyczących dzierżawy. Obowiązek oddania rzeczy w stanie zdatnym do umówionego użytku albo używania i pobierania pożytków obciąża zarówno wynajmującego, jak wydzierżawiającego, co w tym ostatnim przypadku wynika zarówno z art. 693 § 1 k.c. jak i z odpowiedniego zastosowania art. 663 § 1 k.c. Kwestia, czy naprawy obciążały powódkę, czy pozwaną zależała natomiast od wykładni umowy i oceny jej postanowień. Dokonanie zatem przez Sąd drugiej instancji zmiany kwalifikacji prawnej umowy nie powodowało ograniczenia prawa do obrony pozwanej, bo zasadnicze jej przesłanki jej odpowiedzialności oceniane były na podstawie przepisów o takim samym charakterze.

Nie są zasadne zarzuty naruszenia art. 693 § 1 w zw. z 65 i 353¹ k.c. zmierzające do zakwestionowania kwalifikacji prawnej umowy dokonanej przez Sąd drugiej instancji.

Elementami przedmiotowo istotnymi (*essentialia negotii*) umowy dzierżawy są prawo do używania rzeczy oraz prawo do pobierania jej pożytków, zarówno naturalnych, jak i cywilnych. W sprawie niniejszej było bezsporne, że w umowie nie zastrzeżono dla powódki wprost prawa pobierania pożytków, natomiast spór ogniskował się wokół zagadnienia, czy wobec określenia w treści umowy jej przedmiotu jako nieruchomości gruntowych, które wraz z budynkami

i budowlami tj. wyposażeniem kotłowni, wymiennikowni i sieciami ciepłymi stanowią wydzieloną część przedsiębiorstwa „w ruchu” i przejęciem praw i obowiązków wydzierżawiającego z umów zawartych z osobami trzecimi, zostało zastrzeżone w istocie prawo powódki do pobierania pożytków cywilnych.

Zgodnie z art. 53 § 2 k.c. pożytkami cywilnymi rzeczy są dochody, które przynosi na podstawie stosunku prawnego, a więc umowy najmu, dzierżawy, użytkowania wieczystego, użytkowania i tożsamo kwalifikowanego bezumownego korzystania z rzeczy. Dochody te mogą być wyrażane w pieniądzu, czy w postaci rzeczy zamiennych lub innego rodzaju świadczeń. Takim dochodem, a więc pożytkiem cywilnym jest czynsz, który pozwana otrzymuje od powódki na podstawie zawartej pomiędzy nimi umowy. Co do zasady dzierżawca może także uzyskiwać pożytki cywilne z rzeczy jeżeli odda ją w poddzierżawę lub najem. Działalność gospodarcza prowadzona za pomocą przedsiębiorstwa stanowiącego przedmiot umowy polegała na wytworzeniu energii cieplowniczej, która następnie na podstawie umów zawartych z osobami trzecimi była przesyłana do odbiorców. Energia ta po wytworzeniu przez maszyny znajdujące się w przedsiębiorstwie stanowiła zatem jego produkt, który był sprzedawany przez jego wytwórcę a więc powódkę. Przedsiębiorstwo to było prowadzone przez powódkę we własnym imieniu, a nieruchomości, budynki, maszyny i sieci ciepłownicze stanowiły istotny ale nie jedyny element konieczny dla tej działalności. Jak podnosi się w doktrynie i w orzecznictwie istotne jest rozróżnienie pożytków rzeczy od dochodów danej działalności gospodarczej wykonywanej przy użyciu rzeczy (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 1960 r., III CR 915/09, OSNCK 1961 r., nr 1, poz. 18, z dnia 23 marca 2007 r., V CSK 476/06, nie publ.). Mimo określenia przez wydzierżawiającego przedmiotu umowy jako wydzielonej części przedsiębiorstwa „w ruchu” umowa dotyczyła w istocie korzystania z określonej nieruchomości gruntowej wraz z budynkami i sieciami ciepłowniczymi, zaś celem było prowadzenia za ich pomocą działalności gospodarczej we własnym przedsiębiorstwie. Nie można twierdzić, że założeniem było, by przynosiła ona powódce pożytki cywilne, skoro przedmiotu stosunków prawnych zawartych z odbiorcami nie stanowiła ta zabudowana nieruchomość, czy część przedsiębiorstwa lecz dostawa ciepła, czyli produkt działalności gospodarczej powódki. Prawidłowe przyjęcie przez

Sąd drugiej instancji, że umowa nie zawierała przedmiotowo istotnego elementu, jakim jest uprawnienie wydzierżawiającego do pobierania pożytków a nadto, że przedmiot umowy nie mógł przynosić wydzierżawiającej spółce pożytków na podstawie stosunku prawnego a więc pożytków cywilnych a jedynie dochód z działalności gospodarczej, eliminowało możliwość zakwalifikowania umowy zawartej między stronami jako umowy dzierżawy i nakazywało określenie jej charakteru prawnego jako umowy najmu mimo odmiennego jej nazwania przez strony. W tym konkretnym stanie faktycznym powódka nie była uprawniona do pobierania pożytków cywilnych z braku uprawnienia umownego, a więc nie mogłaby zawrzeć takiej umowy, która te pożytki, np. w postaci czynszu, by jej przyniosła a nadto zawierania takich umów zakazywał § 4 pkt 4 i 5 umowy.

Brak także podstaw do uwzględnienia zarzutów naruszenia art. 662 i 663 w zw. z art. 65 k.c. oraz art. 355 § 2 k.c., które kwestionują przyjęcie, że przedmiot najmu, a jak twierdzi pozwana przedmiot dzierżawy, nie był w stanie przydatnym do umówionego użytku w chwili wydania powódce. Fakt, że obie strony są przedsiębiorcami i profesjonalistami, nie podważa stanowiska Sądu drugiej instancji, który dokonał wnikliwej analizy zarówno treści umowy w świetle przesłanek wykładni określonych w art. 65 k.c., jak i stanu faktycznego świadczącego o jaskrawej sprzeczności umownego oświadczenia wynajmującego o stanie przedmiotu umowy ze stanem rzeczywistym. Błędnie skarżąca podnosi argument o rozszerzeniu obowiązku powódki utrzymania rzeczy w niepogorszonym stanie i ponoszenia wszelkich kosztów utrzymania w czasie obowiązywania umowy, bo przedmiotem sporu nie są te koszty a koszty wynikające z oddania rzeczy w stanie nieprzydatnym do umówionego użytku. Prawdłowo także Sąd drugiej instancji ocenił zachowanie należytej staranności (art. 355 § 2 k.c.) przez powódkę na etapie przygotowawczym zawarcia umowy i zbadania przedmiotu umowy w aspekcie dokonania oględzin w czasie trwania eksploatacji urządzeń i zapewnienia pozwanej.

Przyjęcie za podstawę rozstrzygnięcia przepisów o umowie najmu uchyla potrzebę rozważania zasadności zarzutu naruszenia art. 697 k.c., a jedynie na marginesie podnieść trzeba, że obowiązki wynajmującego w zakresie konserwacji i bieżących remontów oraz utrzymania przedmiotu umowy w należyтым

stanie strony określiły umownie. Rozliczenie stron w ramach stosunku prawnego je wiążącego wyklucza również zastosowanie art. 405 k.c. Z tych przyczyn nie jest uzasadniony zarzut naruszenia art. 227 w zw. z 248 i 378 § 1 k.p.c., zaś zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może przesądzić o skuteczności drugiej podstawy kasacyjnej, jeżeli ze względu na uchybienia wymaganiom określonym w tym przepisie zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli kasacyjnej, a taka sytuacja procesowa w tej sprawie nie zachodzi, bo brak odniesienia się przez Sąd drugiej instancji do wskazanych przez skarżącą przepisów dotyczących umowy dzierżawy był uzasadniony wobec odmiennej kwalifikacji charakteru prawnego umowy.

Z tych względów orzeczono na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., o kosztach postępowania kasacyjnego rozstrzygając zgodnie z art. 98 § 1, art. 108 § 1 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. oraz § 2 pkt 6 i 10 ust. 4 pkt 2 w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015 r., poz. 1804 ze zm.).

kc

jw