



Sygn. akt V CSK 131/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Maria Szulc

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa B. S. i Z. L.
przeciwko Polskim Kolejom Państwowym S.A. w W.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 14 grudnia 2017 r.,
skargi kasacyjnej powodów
od wyroku Sądu Apelacyjnego we W.
z dnia 25 października 2016 r., sygn. akt I ACa .../16,

uchyła zaskarżony wyrok w części zmieniającej wyrok Sądu Okręgowego we W. z dnia 22 kwietnia 2016 r. (pkt 1) oraz co do kosztów postępowania apelacyjnego (pkt 3) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu we W. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Powodowie, prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Usługowo Handlowe D." B. S. Z. L. s.c. (dalej PHU D.") wnosili o zasądzenie od Polskich Kolei Państwowych S.A. w W. (dalej PKP S.A.) kwoty 280 919 zł z tytułu zwrotu wartości nakładów ulepszących, jakie ponieśli na wykonane za zgodą pozwanej remonty budynku będącego przedmiotem umowy najmu łączącej strony. Żądanie pozwu obejmowało koszty wykonanych w latach 90-tych prac ogólnobudowlanych (176 531,74 zł) i prac elektrycznych (23 223,68 zł) oraz wykonanego w 2005 r. remontu kotłowni i instalacji c.o. (81 163,22 zł).

Wyrokiem z dnia 22 kwietnia 2016 r. Sąd Okręgowy we W. zasądził od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 237 162,11 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty (pkt I), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt II) i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy nie podzielił podniesionego przez pozwaną zarzutu przedawnienia dochodzonego roszczenia. Uznał, że roszczenia najemcy o zwrot nakładów przedawniają się na podstawie art. 677 k.c. z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Powodowie zachowali ten termin, ponieważ wydali pozwaną nieruchomość w dniu 8 lutego 2010 r., a w dniu 31 stycznia 2011 r. skierowali do Sądu Rejonowego we W. wniosek o zawezwanie do próby ugodowej, czym przerwali bieg przedawnienia.

Orzekając o zasadności roszczenia Sąd wskazał, że z umowy najmu łączącej strony w okresie od 1 sierpnia 1997 r. do 8 lutego 2010 r. wynikało, iż prace konserwacyjne i naprawy bieżące będą obciążały najemcę, zaś roboty o charakterze naprawy głównej, podlegające akceptacji pozwanej, będą rozliczone w czynszu. Pojęcie „naprawy głównej” Sąd Okręgowy zinterpretował jako obejmujące roboty stanowiące nakłady inwestycyjne. Wartość robót o takim charakterze, ujętych w kosztorysach przedstawionych przez powodów (branży ogólnobudowlanej i branży elektrycznej - oba z 30 kwietnia 1998 r. oraz powykonawczy, dotyczący remontu kotłowni z marca 2003 r.) biegła sądowa oszacowała na 295 898,69 zł brutto.

Sąd Okręgowy zaakceptował przyjętą przez biegłą metodę wyceny nakładów, jako jedyną możliwą, ze względu na niewystępowanie na rynku porównywalnych

obiektów. Podkreślił, że stan techniczny przedmiotu najmu w chwili jego wydania był bardzo zły i budynek wymagał generalnego remontu. Pozwana przerzuciła na najemcę obowiązki związane z doprowadzeniem przedmiotu najmu do stanu umożliwiającego korzystanie z niego w celach określonych w umowie, co - zdaniem Sądu - zobowiązywało ją do poniesienia kosztów tych nakładów. W ocenie Sądu pierwszej instancji, w toku umowy nie doszło do uzgodnienia przez strony stanowisk w sprawie rozliczenia nakładów w żadnej części, dlatego też Sąd ten rozstrzygnął o całości roszczenia.

Z uwagi na to, że w umowie zastrzeżono, iż rozliczenie nakładów nastąpi w czynszu, co polegać miało na ustaleniu najemcy czynszu niższego niż rynkowy na cały czas trwania umowy (przewidywany na co najmniej 15 lat) i jedynie waloryzowania go nie zaś podwyższania, Sąd ustalił, że na poczet zwrotu wartości nakładów należało zaliczyć różnicę między czynszem płaconym przez powodów a czynszem rynkowym. Biegła wyliczyła tę różnicę na kwotę 58.736,58 zł, wobec czego tę kwotę Sąd Okręgowy odliczył od ustalonej wartości nakładów inwestycyjnych powodów i zasądził na ich rzecz od pozwanej kwotę 237.162,11 zł z odsetkami za opóźnienie w zapłacie zasądzonymi na podstawie art. 481 k.c. od dnia 15 czerwca 2012 r., który wypadał już po terminie wymagalności wierzytelności powodów.

Od wyroku Sądu Okręgowego apelację wniosła strona pozwana. Sąd Apelacyjny we W. po rozpoznaniu sprawy wyrokiem z dnia 25 października 2016 r. zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji w ten sposób, że w pkt I oddalił powództwo ponad kwotę 81 163,22 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 15 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty; w pkt III obniżył zasądzoną należność do kwoty 290 zł; oddalił apelację w pozostałym zakresie i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd drugiej instancji na podstawie materiału dowodowego zebranego przed pierwszą instancją dokonał częściowo odmiennych ustaleń faktycznych. Przede wszystkim ustalił, że w dniu 14 kwietnia 2008 r. w czasie spotkania przedstawicieli pozwanej z powodem Z. L., poświęconego omówieniu wzajemnych zobowiązań z tytułu zaległego czynszu i rozliczenia nakładów powód oświadczył, że wysokość nakładów wynosi 81 000 zł i że gotów jest przyjąć do rozliczenia 50% tej kwoty. Według pozwanej wysokość tych nakładów po skorygowaniu wynosiła 25

713,94 zł. Powód został zobowiązany do przygotowania pełnej dokumentacji poniesionych nakładów z rozbiem na dokumentację z roku 1997 r., dotyczącą uruchomienia hotelu i dotyczącą nakładów późniejszych. Jednocześnie strony oświadczyły, że uznają za rozliczone nakłady poniesione na uruchomienie hotelu, tj. ujęte w kosztorysie z dnia 30 kwietnia 1998 r. Notatkę podpisał bez zastrzeżeń powód Z. L., występujący w imieniu własnym oraz w imieniu powódki B. S., jako jej pełnomocnik.

Sąd Apelacyjny uznał, że zawarte w notatce stwierdzenie, iż koszty między stronami zostały rozliczone w zakresie nakładów poniesionych przez powódkę w 1997 r. zawiera porozumienie stron, które uznały za rozliczone między sobą koszty poniesione na uruchomienie hotelu, objęte kosztorysami z dnia 30 kwietnia 1998 r. opiewającymi na kwotę 383.860,60 zł, które błędnie zostały częściowo uwzględnione w rozliczeniach Sądu Okręgowego i niesłusznie zasądzone na rzecz powodów. Zawarty w notatce zapis Sąd Apelacyjny odczytał jako skuteczne oświadczenie woli powodów stwierdzające, że zobowiązanie pozwanej do zwrotu tych nakładów wygasło. Takie oświadczenie korespondowało, zdaniem tego Sądu, z rezygnacją przez pozwaną z renegocjacji stawki czynszu po wyremontowaniu budynku.

Sąd Apelacyjny uznał, że do rozliczenia pozostały więc jedynie nakłady na wykonanie remontu kotłowni i instalacji c.o., co potwierdza notatka z 14 kwietnia 2008 r. oraz zeznania świadków J. M. i L. S. W tym zakresie Sąd Apelacyjny przyjął za uzasadnione roszczenie powodów o zapłatę kwoty 81 163,22 zł tytułem zwrotu zweryfikowanych przez biegłą sądową nakładów poczynionych przez nich na remont kotłowni i instalacji c.o. w latach 2003 - 2005. Nakłady te poczytał za konieczne, obciążające wynajmującego na podstawie art. 663 k.c., a przy tym wykonane przez powodów za aprobatą strony pozwanej. Sąd zwrócił uwagę, że brak dowodów, aby również koszty remontu kotłowni i centralnego ogrzewania zostały rozliczone w czynszu, jak też potwierdzenia dowodowego, jakoby w czynszu najmu strony rozliczyły jedynie część nakładów w kwocie 58.736,58 zł, stanowiącą różnicę pomiędzy sumą rynkowego czynszu najmu za okres trwania stosunku najmu, a sumą czynszów wynikających z umowy.

Sąd Apelacyjny stanął na stanowisku, że postanowienie § 4 ust. 3 zdanie drugie umowy stron modyfikowało ustawową konstrukcję umowy najmu o tyle, że poniesione przez najemcę nakłady konieczne miały być potrącane z wymagalnych należności czynszowych. Strona pozwana nie wykazywała jednak, aby doszło do tego rodzaju rozliczeń.

Także Sąd Apelacyjny nie doparzył się przedawnienia roszczeń powodów, skoro przed upływem terminu rocznego wynikającego z art. 677 k.c. i biegnącego od dnia zwrotu nieruchomości pozwanej, tj. od 8 lutego 2010 r. powodowie złożyli w dniu 3 lutego 2011 r. wniosek o wezwanie pozwanej do próby ugodowej i czynność ta przerwała przedawnienie. Postępowanie ugodowe zakończyło się w dniu 3 sierpnia 2011 r. i od tej daty roczny termin przedawnienia zaczął biec na nowo, ulegając ponownej przerwie w dniu 2 sierpnia 2012 r. na skutek wniesienia pozwu w niniejszej sprawie.

Wyrok Sądu Apelacyjnego powodowie zaskarżyli skargą kasacyjną w części oddającej ich powództwo ponad kwotę 81 163,22 zł oraz w zakresie obniżenia należności z tytułu kosztów w wysokości 17 873,00 zł do kwoty 290 zł, a także co do zasądzenia od powoda na rzecz pozwanej kwoty 11 200 zł z tytułu zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej skarżący zarzucili niewłaściwe zastosowanie art. 65 § 1 k.c. w procesie wykładni znaczenia stanowisk odnotowanych w notatce ze spotkania z dnia 14 kwietnia 2008 r., a w ramach drugiej podstawy kasacyjnej naruszenie art. 245 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez nadanie dokumentowi prywatnemu waloru zgodności z prawdą jego treści. Na tej podstawie wnosili o uchylenie zaskarżonego wyroku w części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi pozwany wnosił o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przedmiotem zarzutów skargi kasacyjnej jest zakres domniemania płynącego z dowodu z dokumentu prywatnego oraz wykładnia oświadczeń stron zawartych w tym dokumencie - notatce z narady przeprowadzonej przez strony w dniu 14 kwietnia 2008 r.

Zarzut naruszenia art. 245 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez przypisanie dokumentowi prywatnemu domniemań właściwych dokumentowi urzędowemu nie jest uzasadniony. Dowód z dokumentu prywatnego - zgodnie z art. 245 k.p.c. - stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała złożyła oświadczenie zawarte w tym dokumencie. Taki też wniosek wysnuł Sąd odwoławczy analizując notatkę z narady odbytej przez przedstawicieli pozwanego i Z. L. w dniu 14 kwietnia 2008 r., wskazując, że pod dokumentem tym znajduje się podpis Z. L. i ustalając jednocześnie, ale już na podstawie innego dokumentu - pełnomocnictwa - że w spotkaniu tym uczestniczył on w podwójnej roli - w imieniu własnym i jako pełnomocnik powódki – B. S. Stwierdzenie, że oświadczenia odnotowane w protokole jako wypowiedzi Z. L. z chwilą podpisania przez niego tego dokumentu należy traktować jako przez niego złożone, nie narusza więc art. 245 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Nie oznacza to jednak, że ustalona w ten sposób treść oświadczenia powoda nie wymaga przeprowadzenia procesu wykładni, skoro powodowie zaprzeczali od początku, by zawartym w nim zamiarem była rezygnacja z przewidzianego w umowie uprawnienia do uzyskania zwrotu nakładów inwestycyjnych. Zgodzić się należy z powodami, że oświadczenie Z. L. należało interpretować nie tylko w drodze analizy językowej, lecz powinno zostać rozważone w całym kontekście sytuacyjnym, z uwzględnieniem wcześniejszych i późniejszych zdarzeń, które ich zdaniem podważają możliwość przypisania mu charakteru oświadczenia o zrzeczeniu się roszczeń o zwrot wartości zasadniczych nakładów inwestycyjnych, poczynionych w początkowym okresie trwania umowy najmu na budynek wynajęty od pozwanej. Oświadczenie woli podlega ocenie z zastosowaniem reguł z art. 65 § 1 k.c., to znaczy należy je tłumaczyć tak, jak tego wymagają zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje, ze względu na okoliczności, w których zostało złożone. Jeśli zaś stanowi jedno z oświadczeń składających się na treść czynności prawnej dwustronnej - także w oparciu o art. 65 § 2 k.c., a więc z naciskiem na odtworzenie zgodnego zamiaru stron, jaki zamierzały osiągnąć.

Sąd Okręgowy ograniczył proces wykładni do językowego odczytania wypowiedzi Z. L., natomiast bez rozważenia innych okoliczności pozwalających przynajmniej pośrednio ocenić, czy strony rozumiały tę wypowiedź dosłownie tak,

jak była zapisana. Wyniki wykładni językowej nie dają zadowalającej, spójnej interpretacji zapisanego w protokole rozmów zdania, że „Nakłady poniesione na uruchomienie hotelu strony uznają jako rozliczone - objęte zostały kosztorysem z 30 kwietnia 1998 r.”, która - w zestawieniu z nałożonym na powodów obowiązkiem przygotowania dla pozwanej pełnej dokumentacji tych prac - równie dobrze oznaczać mogła, że pojęcie „rozliczenie” ma charakter techniczny – potwierdza istnienie niekwestionowanego przez żadną ze stron dokumentu (kosztorysu z dnia 30 kwietnia 1998 r.) wykazującego rodzaj i wartość wykonanych prac, w opozycji do budzących spory „rozliczeń” (zestawienia robót) wykonanych w okresie późniejszym. Niezrozumiałe byłoby przy tym, w jakim celu powodowie mieliby przedkładać kompletną dokumentację nakładów, które strony uznały już za rozliczone, a także na czym to rozliczenie polegało, skoro z ustaleń Sądu Apelacyjnego wynika, że nie nastąpiło poprzez przewidziane w umowie potrącenie z wymagalnego czynszu (taką interpretację § 4 ust. 3 zdanie drugie umowy stron przyjął Sąd Apelacyjny), a jednak wygasilo wynikające z umowy roszczenie powodów. Wątpliwości te wymagają przeprowadzenia całościowej analizy materiału dowodowego – z uwzględnieniem wcześniejszych i późniejszych zachowań stron, w tym prowadzonej przez nie korespondencji w sprawie rozliczeń - na której treść - jako przeczącą koncepcji o zrzeczeniu się roszczenia przez powodów - wskazują skarżący. Dlatego - uznając za uzasadniony zarzut naruszenia art. 65 § 1 k.c. - należało uchylić zaskarżoną część wyroku i przekazać sprawę w tym zakresie Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.

Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego wynika z treści art. 398²¹ w zw. z art. 391 § 1 i art. 108 § 2 k.p.c.

kc

aj