



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

18 maja 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Ewa Stefańska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Kamil Zaradkiewicz

SSN Grzegorz Żmij

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 18 maja 2023 r. w Warszawie,
skargi kasacyjnej M.C.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku

z 26 stycznia 2021 r., I ACa 844/20,

w sprawie z powództwa B.T. i L.T.

przeciwko M.C.

o zapłatę,

**uchyla zaskarżony wyrok w całości i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania,
pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 23 września 2020 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku zasądził od pozwanej M.C. na rzecz powodów B.T. i L.T. kwotę 19 500 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 grudnia 2017 r. do dnia zapłaty, z tym zastrzeżeniem, że przez spełnienie całości lub części świadczenia do rąk jednego z

wierzycieli dług wygasa w spełnionej części również wobec drugiego z nich, oddalił powództwo w pozostałej części i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił, że 19 lipca 2008 r. powodowie jako wynajmujący zawarli z pozwaną jako najemcą umowę najmu, której przedmiotem był najem budynku niemieszkalnego położonego w K. przy ul. [...], o powierzchni użytkowej 560,8 m² wraz z parkingiem mieszczącym się przed budynkiem oraz terenem zielonym. Powodowie są właścicielami przedmiotowego budynku. Budynek miał być wykorzystywany na cele oświatowe. Strony ustaliły, że czynsz najmu od sierpnia 2008 do lipca 2009 r. włącznie będzie wynosił 1 000 zł brutto miesięcznie, w sierpniu 2009 r. – 7 500 zł brutto miesięcznie, zaś od września 2009 r. – 10 000 zł brutto miesięcznie. W § 5 umowy strony postanowiły, że adaptacji przedmiotu najmu do potrzeb prowadzonej działalności najemca dokona na własny koszt, przy czym zakres remontów przekraczający rozmiary związane ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu najmu powinny być każdorazowo uzgadniane z wynajmującym, co do zakresu i sposobu ich rozliczania. Umowa została zawarta na czas oznaczony 10 lat, tj. od 19 lipca 2008 r. do 31 sierpnia 2018 r. Strony uzgodniły, że w razie wcześniejszego wycofania się najemcy z umowy, zobowiązuje się on do wyrównania czynszu do kwoty 7 500 zł za pierwszy rok jej trwania.

Wcześniej w obiekcie prowadzona była piekarnia. Sufit był nasiąknięty tłuszczem i miał żółty odcień. Wykończony był jedynie parter, piętro było w stanie surowym, nie było ścianek działowych. Przed zawarciem umowy pozwana z przyprowadzonymi przez siebie fachowcami oceniła stan budynku i go zaakceptowała. Pozwana w przedmiotowym budynku otworzyła prywatne przedszkole na parterze i szkołę na piętrze. Piętro zostało przez nią samodzielnie zaadaptowane. Pozwana postawiła ścianki działowe i położyła podłogę z wykładziny PCV. W budynku w czasie gwałtownych opadów występowały zacieki. Pojedyncze plamy pojawiały się w okresach jesienno-zimowych. Występowała nieszczelność w okolicach komina. Wszystkie pomieszczenia trzeba było oczyścić z tłuszczu. Zatrudniony przez pozwaną konserwator oczyścił ściany w łazienkach na piętrze, startł ślady pleśni i pomalował, lecz plamy pleśni nadal się pokazywały. Wówczas konserwator zeszkrobywał ślady szpachelką, zmywał, gruntował i malował. Kratki wentylacyjne były pozaklejane kartkami papieru i folią aluminiową. Wokół nich tworzył

się grzyb i skraplała się woda. Od października 2011 r. ogrzewanie było włączone na życzenie pozwanej od poniedziałku do piątku w godzinach 5:00-11:00 i 13:00-15:00, a od października 2014 r. w godzinach 6:00-8:00. Pozwana mogła sama włączyć ogrzewanie. W okresie zimowym w pomieszczeniach było zimno. Do 2012 r. w budynku był piec olejowy, który następnie został wymieniony na piec gazowy. Wymieniono także kaloryfery. Zmianę systemu ogrzewania sfinansowali powodowie. Pozwana dogrzewała pomieszczenia farelkami i nagrzewnicami.

Powodowie nie przeprowadzali wewnątrz budynku żadnych remontów. Na zewnątrz w 2013 r. przeprowadzili ocieplenie tarasu i dachu. W tym samym roku na koszt powodów wymieniono rynny i rury spustowe. Powodowie zamontowali także daszki nad drzwiami wejściowymi, a na zgłoszenia pozwanej o przeciekach uszczelniali dach papą termozgrzewalną, ostatnio w 2016 r. Po remoncie przeprowadzonym w 2013 r. zalewanie z dachu ustąpiło. Jesienią 2016 r. zalało gabinet pozwanej, prawdopodobnie przez kratkę wentylacyjną. W sierpniu, październiku i grudniu 2015 r. oraz w styczniu 2016 r. pozwana korzystała z usług prania i czyszczenia w budynku. Ponadto pozwana korzystała z usług remontowych: w czerwcu 2016 r. usługi z malowania i położenia wykładzin, w marcu 2017 r. z usługi usuwania szkód po zalaniu, zaś w kwietniu 2017 r. z innej usługi remontowej. Z powodu zalegania śniegu na tarasie, konieczne było wyłączenie jednej z sal z użytkowania i jej osuszanie. Ciekła też woda po słupie w jednej z sal. W obu przypadkach konieczna była wymiana wykładziny. Ponadto na piętrze pękła rura od kaloryfera i nastąpiło zalanie.

Pismem z 14 marca 2013 r. pozwana zwróciła się do powodów z prośbą o „wywiązanie się z warunków umowy najmu lokalu dotyczącej parkingu przed obiektem”. Wskazała, że parking ma bardzo małą ilość miejsc, a zastawianie go pojazdami powodów dodatkowo ogranicza ten obszar. Nadto pozwana wskazała, że już dwukrotnie malowała 3 pomieszczenia, w których były zacieki spowodowane spływaniem wody z tarasu. Poprosiła powodów o naprawę rynien i ocieplenie pomieszczeń poniżej tarasu. Następnie pismem z 1 sierpnia 2013 r. pozwana zwróciła się do powodów z prośbą o niepodwyższanie czynszu najmu, wskazując, że zmuszona była do wielokrotnego malowania 4 pomieszczeń oraz dogrzewania ich w celu zapobiegania wilgoci. Do malowania wykorzystywane były środki usuwające

tłuszcz oraz specjalne farby, które miały pokryć plamy. Nadto wskazała, że w obrębie obiektu dochodzi do pęknięcia ścian oraz powstają zacieki spowodowane dziurawymi rynnami. Pozwana podała, że w okresie jesiennym i zimowym zmuszona jest do dogrzewania pomieszczeń energią elektryczną.

W odpowiedzi na pismo z 1 sierpnia 2013 r. powodowie wskazali, że przez pierwszy rok trwania umowy zastosowano obniżony czynsz po to, aby pozwana mogła przystosować pomieszczenia stosownie do swojej działalności. W 2012 r. w celu zmniejszenia ogrzewania powodowie ocieplili taras, zmienili sposób ogrzewania z olejowego na gazowy, wymienili też kaloryfery w pomieszczeniach biurowych. Koszty związane ze zmianą sposobu ogrzewania wyniosły 10 000 zł i pokryli je powodowie. Wynajmujący wskazali, że dzięki temu koszty ogrzewania zmniejszyły się o 50 %. W kwestii rynien wskazali zaś, że ich remont zaplanowano na sierpień i zostanie wykonany.

Pismem z 8 sierpnia 2013 r. pozwana wskazała, że koszty adaptacji budynku do prowadzonej działalności znacznie przekroczyły wskazaną przez powodów kwotę i stwierdziła, że obecnie zajmowane przez szkołę poddasze znajdowało się w stanie surowym. Ponadto w dalszym ciągu występują tłuste plamy w pomieszczeniach przedszkola. Pozwana zarzuciła też, że taras należy do budynku, który jest objęty najmem, a powodowie adaptując go na własny użytek nie zwrócili się do najemcy o zgodę. Adaptacja tarasu spowodowała powstawanie zacieków w 3 pomieszczeniach i na skutek przeciążenia doszło do pęknięć ścian w jednym z pomieszczeń położonych pod tarasem. Pismem z 31 marca 2015 r. pozwana zwróciła się do powodów o remont dachu, ponieważ po opadach deszczu powstają zacieki na ścianach, które zgodnie z zaleceniami sanepidu pozwana zmuszona jest na bieżąco usuwać. W styczniu 2017 r. w czasie obfitych opadów śniegu nastąpiło zalanie budynku wodą. Powód stwierdził wówczas, że zabezpieczenie wylotu kominowego prawdopodobnie zostało wykonane niewłaściwie, woda dostała się przez zamurowane miejsce po kratce wentylacyjnej. Ścianę oczyszczono i pomalowano. Po styczniu 2017 r. pozwana nie zgłaszała dalszych wad budynku. Pismem z 13 kwietnia 2017 r. pozwana zarzuciła powodom nielegalny pobór energii elektrycznej, za którą płaci, w związku z czym zaproponowała rozwiązanie umowy najmu za porozumieniem stron z dniem 31 sierpnia 2017 r.

Pozwana w maju 2016 r. złożyła wniosek do burmistrza K. o oddanie jej w użytkowanie wieczyste działek nr [...], [...], [...] i [...]. Umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i ustanowienie służebności przesyłu pozwana zawarła w styczniu 2017 r. W marcu 2017 r. pozwana podjęła decyzję o budowie swojego budynku, gdyż dostała duży rachunek za prąd. Poinformowała powodów o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu w sierpniu 2017 r., czego powodowie nie zaaprobowali. W maju 2017 r. pozwana wystąpiła o warunki zabudowy na gruncie, którego jest użytkownikiem wieczystym. Pozwana 7 lipca 2017 r. uzyskała pozwolenie budowę własnego budynku z przeznaczeniem na przedszkole i szkołę. Budowa obiektu pozwanej zakończyła się na początku października 2017 r.

Pismem z 25 września 2017 r. pozwana skierowała do powodów oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z 19 sierpnia 2008 r., bez zachowania terminów wypowiedzenia z dniem 6 października 2017 r., na podstawie art. 682 k.c. W piśmie podała, że lokal ma wady w postaci nadmiernego zawilgocenia oraz zagrzybienia sufitów i ścian w trzech pomieszczeniach dydaktycznych, sekretariacie i sali logopedycznej na parterze, oraz nadmiernego zawilgocenia sufitu i ścian na korytarzu oraz zagrzybienia sufitów w trzech pokojach dydaktycznych na poddaszu, a nadto pęknięć ścian nośnych budynku, które to wady zagrażają zdrowiu pozwanej, osób u niej zatrudnionych, jak również dzieci uczęszczających do przedszkola i szkoły oraz gimnazjum prowadzonego przez nią w przedmiotowym budynku. Podczas rozmowy z powodami pozwana powołała się na uprawnienie do wcześniejszego rozwiązania umowy najmu, za dokonaniem na rzecz powodów wyrównaniem czynszu za pierwszy rok trwania umowy. W odpowiedzi na pismo pozwanej, powodowie pismem z 15 listopada 2017 r. wezwali ją do zapłaty kwoty 78 000 zł zgodnie z § 9 umowy najmu, w terminie 10 dni od daty doręczenia wezwania. Wezwanie doręczono dorosłemu domownikowi pozwanej 20 listopada 2017 r. Pozwana odmówiła zapłaty żądanej kwoty.

Powodowie przez 9 lat trwania umowy trzykrotnie podwyższyli najemcy czynsz o kwotę 300-400 zł. W 2013 i 2017 r. powód wizytował obiekt. Pozwana nie zgłaszała wad budynku do sanepidu lub nadzoru budowlanego. 21 października 2008 r. budynek uzyskał pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w K. dotyczącą pomieszczeń przeznaczonych na przedszkole, zaś 10

lipca 2009 r. pozytywną opinię tego samego organu dotyczącą pomieszczeń przeznaczonych na szkołę. Przeprowadzone kontrole sanitarne w ramach nadzoru bieżącego w latach 2008-2016 nie wykazały zagrożenia życia i zdrowia osób przebywających na terenie budynku. Podczas dokonanej 21 października 2017 r. kontroli rocznej stanu technicznego budynku, określono stan obiektu jako dobry, nadający się do dalszego bezpiecznego użytkowania. Obecnie na piętrze śladów grzyba nie stwierdzono. Na piętrze występują plamy po przeciekach sprzed remontu dachu. Istotną wadą na piętrze jest ograniczenie wentylacji, gdyż okna są bez wymaganych nawiewników, a kratki wentylacyjne na sufitach zostały doprowadzane do kanałów wentylacyjnych poziomo nad płytami sufitowymi. Taka wentylacja nie zapewnia wymaganej wymiany powietrza. Na parterze również stwierdzono liczne ograniczenia wentylacji, m.in. zatkana jest kratka wentylacyjna przy suficie. Miejscowo występowała pleśń, bez zagrożenia dla zdrowia. Budynek ma drobne pęknięcia ścian nośnych, które nie stanowią zagrożenia dla jego konstrukcji. Po remoncie stan pokrycia dachowego i obróbek blacharskich był zadowalający. Brak było związku przecieków ze stanem technicznym tarasu. W 2019 r. powodowie przeprowadzili remont systemu wentylacyjnego, podczas którego część krutek wentylacyjnych została usunięta, wykonano wentylację mechaniczną i wykuto nowe otwory wentylacyjne.

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części. Sąd pierwszej instancji stwierdził, że nie zostało wykazane, aby powodowie kradli prąd pozwanej. Jednakże, niezależnie od zabiegów stosowanych w celu ogrzania budynku, w przedmiotowym mógł w nim istotnie występować problem z utrzymaniem ciepła. Nie wynikało to jednak z wady przedmiotu najmu. Wprawdzie pozwana wynajęła budynek, a nie lokal, lecz Sąd Okręgowy rozstrzygając sprawę odwołał się do przepisów Kodeksu cywilnego dotyczących najmu lokali, w tym do art. 681 k.c. Przy tym zauważył, że zawarta przez strony umowa zmodyfikowała ustawowo określone obowiązki stron umowy najmu.

Sąd Okręgowy stwierdził, że za stan pomieszczeń i panującą w nich wilgoć w przeważającej części odpowiedzialna jest pozwana. Nie można uznać, aby pozwana zaadaptowała obiekt piekarni na przedszkole i szkołę, gdyż w budynku pozostawiono nieadekwatne rozwiązania techniczne. Obowiązek ich zmiany

na odpowiednie, w szczególności profesjonalne usunięcie zbędnych otworów pod oknami (a nie ich zaklekanie kartkami papieru czy folią aluminiową) i zastąpienie ich właściwym systemem wentylacyjnym, spoczywał na pozwanej. Sąd pierwszej instancji podkreślił, że wynika to bezpośrednio z umowy stron i jest niezależne od obowiązków wynikających z ustawy. Skoro pozwana przyjęła na siebie taki obowiązek, w zamian za obniżenie czynszu, nie może obecnie powoływać się na okoliczność, że z pozostawionych otworów poniżej okien ciekła woda i z tej przyczyny nie mogła ogrzać pomieszczeń. Sąd Okręgowy wskazał, że remont wentylacji został przeprowadzony dopiero w 2019 r. przez powodów, wtedy część kratki wentylacyjnych została usunięta, wykonano wentylację mechaniczną i wykuto nowe otwory wentylacyjne.

Sąd pierwszej instancji zauważył, że w budynku istotnie występowały przecieki, jednak nie przez cały okres umowy i nie w takim stopniu, jak usiłowała to wykazać pozwana. Biegły sądowy z zakresu robót budowlanych i mykologii stwierdził także na parterze pozostałości po pleśni. Zacieki i plamy były jednak stare, suche i pochodziły sprzed remontu dachu, który przeprowadzono w 2013 r., a w przypadku mniejszych uszkodzeń poszycia dachowego także później w 2016 r. W pomieszczeniach utrzymywała się wilgoć z powodu złej wentylacji, więc raz powstałe ogniska pleśni miały optymalne warunki do rozwoju, co nie wynikało już z samych przecieków, usuniętych w 2013 r. i w mniejszym stopniu w 2016 r.

Sąd Okręgowy nie uznał, aby były to wady, o których mowa w art. 682 k.c. Oceniał, że pozwana nie miała podstaw do wypowiedzenia umowy najmu na podstawie powołanego artykułu, jak wskazała w treści wypowiedzenia. Według Sądu pierwszej instancji, umowa została zatem wypowiedziana z przyczyn leżących po stronie pozwanej. Budynek nie był niebezpieczny dla osób w nim przebywających. Wymagał natomiast nakładów celem jego przystosowania, które z mocy umowy obciążały pozwaną. Konieczność poczynienia tych nakładów nie mogła być więc przyczyną wypowiedzenia umowy zawartej na czas oznaczony.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, po stronie pozwanej zaktualizował się obowiązek określony w § 9 umowy najmu, zgodnie z którym w razie wcześniejszego wycofania się najemcy z umowy, zobowiązał się on do wyrównania czynszu do kwoty

7 500 zł za pierwszy rok umowy. Jednocześnie, w ocenie Sądu Okręgowego, takie zastrzeżenie umowne spełnia przesłanki uznania go za karę umowną. Pozwana wniosła o zmniejszenie kary umownej do kwoty 6 500 zł. Sąd Okręgowy uznał wniosek pozwanej za uzasadniony w części. Zauważył bowiem, że umowa została wypowiedziana ze skutkiem na 6 października 2017 r., a więc na nieco ponad 10 miesięcy przed jej rozwiązaniem, skoro umowa ta została zawarta na okres do 19 sierpnia 2018 r. Mając na względzie interes powodów w zawarciu umowy na czas oznaczony, Sąd pierwszej instancji stwierdził, że zobowiązanie do trwania w stosunku najmu zostało przez pozwaną w ok. 90 % wykonane, umowa trwała bowiem przez ponad 9 z 10 umówionych lat. Jednocześnie, pomimo nieprzystosowania instalacji wentylacyjnej, pozwana zostawiła powodom najmowany budynek w stanie lepszym niż był w chwili zawierania umowy. Dlatego Sąd Okręgowy miarkował karę umowną. Kierując się terminem określonym ustawowo dla wypowiedzenia umowy najmu lokalu, o którym mowa w art. 688 k.c. oraz przyjmując, że powodowie potrzebowali co najmniej 3 miesięcy, aby ponownie wynająć i czerpać zyski z budynku, a jednocześnie uwzględniając, że pozwana pozostawiła budynek w lepszym stanie niż go otrzymała, Sąd pierwszej instancji uznał za uzasadnione miarkowanie kary umownej do równowartości przyjętej przez strony różnicy czynszu za 3 miesiące, tj. do kwoty 19 500 zł.

Na skutek apelacji powodów, wyrokiem z 26 stycznia 2021 r. Sąd Apelacyjny w Gdańsku zmienił zaskarżony wyrok Sądu pierwszej instancji: w punkcie drugim w ten sposób, że zasądził od pozwanej na rzecz powodów dalszą kwotę 58 500 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 grudnia 2017 r. do dnia zapłaty, z tym zastrzeżeniem, że przez spełnienie świadczenia w całości lub w części do rąk jednego z powodów dług wygasa w spełnionej części również wobec jednego z nich; w punkcie trzecim przez jego uchylenie; oddalił apelację pozwanej i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Apelacyjny zaaprobował ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego. Nie podzielił natomiast stanowiska Sądu pierwszej instancji, aby postanowienie zawarte w § 9 umowy stanowiło karę umowną i uznał, że było to zastrzeżenie gwarancyjne o charakterze represyjnym, dopuszczalne w świetle art. 353¹ k.c. Konieczność uiszczenia wskazanej kwoty nie wynikała bowiem z nienależytego

wykonania zobowiązania będącego następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiada, lecz była konsekwencją skorzystania przez pozwaną z zastrzeżonego w umowie na jej rzecz uprawnienia do wcześniejszego rozwiązania umowy, co godziło w interesy powodów. Sąd Okręgowy wskazał zarazem, że regulacja art. 484 § 2 k.c. nie znajduje zastosowania do zastrzeżenia o charakterze gwarancyjnym.

Pozwana wniosła skargę kasacyjną, w której zaskarżyła wyrok Sądu Apelacyjnego w całości. Zarzuciła naruszenie: (1) art. 353¹ w zw. z art. 673 § 3 w zw. z art. 680 k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że wypadkiem wskazanym w umowie najmu lokalu na czas oznaczony, uprawniającym stronę do wcześniejszego wypowiedzenia takiej umowy, może być sama wola tej strony; (2) art. 353¹ w zw. z art. 58 § 1 i 3 w zw. z art. 673 § 3 w zw. z art. 680 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu za ważne postanowienia zawartego w § 9 umowy stron w zakresie, w którym przewidywało ono uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas określony zależne wyłącznie od woli najemcy; (3) art. 353¹ w zw. z art. 58 § 1 i 3 w zw. z art. 673 § 3 w zw. z art. 680 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że pozwana była uprawniona do wypowiedzenia umowy najmu lokalu zawartej przez strony na czas oznaczony i skutecznie umowę tę wypowiedziała, w sytuacji, w której strony nie zastrzegły ważnie możliwości jej wypowiedzenia przed terminem; (4) art. 353¹ w zw. z art. 58 § 1 i 3 w zw. z art. 673 § 3 w zw. z art. 680 i art. 483 § 1 oraz art. 473 § 1 k.c. poprzez uznanie, że postanowienie zawarte w § 9 umowy stron, przewidujące obowiązek zapłaty świadczenia gwarancyjnego / kary umownej, jest ważne i wiąże strony; (5) art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez dokonanie błędnej wykładni oświadczenia woli stron zawartego w § 9 umowy, polegającej na bezzasadnym przyjęciu, że zastrzega ono obowiązek zapłaty przez najemcę świadczenia o charakterze gwarancyjnym na rzecz wynajmującego na wypadek skorzystania przez niego z uprawnienia do uzależnionego od jego woli wypowiedzenia umowy stron przed upływem terminu, na który została zawarta, pomimo, że strony przewidziały jedynie obowiązek zapłaty kary umownej za przedterminowe wypowiedzenie umowy z przyczyn leżących po stronie najemcy; (6) art. 483 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że zobowiązanie niepieniężne nie obejmuje skorzystania z uprawnienia

kształtującego w postaci wypowiedzenia umowy; (7) art. 353¹ w zw. z art. 473 oraz art. 483 § 1 w zw. z art. 484 § 2 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, polegające na zakwalifikowaniu zastrzeżenia zawartego w § 9 umowy jako zastrzeżenia o charakterze gwarancyjnym; (8) art. 484 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że przepis ten nie znajduje zastosowania *per analogiam* do zastrzeżenia o charakterze gwarancyjnym i w konsekwencji jego niezastosowanie. Na tej podstawie skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Powodowie wniesli o oddalenie skargi kasacyjnej i zasądzenie na ich rzecz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu kasacyjnym.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna zasługuje na uwzględnienie w zakresie, w jakim skutkuje uchyleniem zaskarżonego wyroku w całości i przekazaniem sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Ma rację skarżąca zarzucając naruszenie art. 353¹ w zw. z art. 673 § 3 w zw. z art. 680 k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że wypadkiem wskazanym w umowie najmu lokalu na czas oznaczony, uprawniającym stronę do wcześniejszego wypowiedzenia takiej umowy w rozumieniu art. 673 § 3 k.c., może być sama wola tej strony, podczas gdy wypadkiem takim mogą być wyłącznie takie przyczyny, których rodzaj wyklucza całkowitą arbitralność i pełną swobodę w zakończeniu bytu umowy.

W przedmiotowej sprawie niesporne jest, że strony zawarły umowę najmu na czas oznaczony 10 lat, tj. od 19 lipca 2008 r. do 31 sierpnia 2018 r. Pozwana w piśmie z 25 września 2017 r. złożyła powodom oświadczenie o wypowiedzeniu tej umowy stwierdzając, że skutek w postaci rozwiązania umowy nastąpi 6 października 2017 r. Jako podstawę wypowiedzenia umowy najmu wskazała art. 682 k.c., podając, że budynek ma wady w postaci nadmiernego zawilgocenia oraz zagrzybienia sufitów i ścian, a nadto pęknięć ścian nośnych, które zagrażają zdrowiu pozwanej, osób u niej zatrudnionych, a także dzieci uczęszczających

do przedszkola i szkoły. Wówczas powodowie odwołali się do § 9 umowy, który przewiduje, że w razie wcześniejszego wycofania się najemcy z umowy, zobowiązuje się on do wyrównania czynszu do kwoty 7 500 zł za pierwszy rok jej trwania i zażądali od pozwanej zapłaty z tego tytułu kwoty 78 000 zł. Sąd pierwszej instancji ocenił, że pozwana nie miała podstaw do wypowiedzenia umowy najmu w oparciu o powołany artykuł. Pomimo to zasądził od pozwanej na rzecz powodów karę umowną, którą miarkował. Natomiast Sąd Apelacyjny ograniczył się do zakwalifikowania świadczenia określonego w § 9 umowy jako zastrzeżenie gwarancyjne o charakterze represyjnym i zasądził od pozwanej na rzecz powodów dalszą kwotę z tego tytułu, tak aby łącznie wynosiła ona 78 000 zł.

Rozstrzygnięcie to nie zostało poprzedzone rozważaniami Sądu odwoławczego, czy skutkiem złożenia przez pozwaną oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu, rzeczywiście było jej rozwiązanie, a więc „wcześniejsze wycofanie się najemcy z umowy”, o którym mowa w § 9 umowy najmu. Możliwość zasądzenia na rzecz pozwanych kwoty, o której mowa w § 9 umowy, jest bowiem uzależniona od zaistnienia wskazanej w tym postanowieniu okoliczności w postaci rozwiązania umowy. Sąd Apelacyjny natomiast nie zbadał tej okoliczności, co powinien uczynić odnosząc się nie tylko do przesłanek zawartych w art. 682 k.c., lecz również w art. 673 § 3 k.c.

Zgodnie z art 673 § 3 k.c., jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. W przypadku najmu zawartego na czas oznaczony zasadą jest, że wygasa on po upływie czasu ustalonego w umowie, a stronom nie przysługuje uprawnienie do wypowiedzenia najmu, z którego mogłyby skorzystać swobodnie i w dowolnej chwili. Odstępstwo przewidziane jest w art. 673 § 3 k.c., z którego wynika, że umowa najmu może określić wypadki, w których każdej lub jednej ze stron przysługiwać będzie prawo wypowiedzenia najmu, jeżeli wspomniane wypadki zrealizują się. Przy tym, przepis ten wymaga wskazania w treści umowy pewnych przyczyn, sytuacji czy zdarzeń, których wystąpienie uzasadniać będzie wypowiedzenie najmu. Przyczyny te są w zasadzie dowolne, nie muszą być one związane z treścią czy przedmiotem umowy najmu ani być obiektywnie ważne (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 19 stycznia 2006 r., I ACa 833/05).

Nie jest zatem dopuszczalne wypowiedzenie umowy najmu, jeżeli nie wymieniono w niej wyraźnie przyczyn uzasadniających takie wypowiedzenie (zob. wyrok TK z 29 kwietnia 2003 r., SK 24/02, a także R. Trzaskowski, „Skutki zastrzeżenia w umowie najmu lokalu użytkowego z terminem końcowym klauzuli swobodnego jej wypowiedzenia w świetle art. 673 § 3 k.c.”, Przegląd Sądowy, nr 10 z 2003 r., s. 45 i nast.).

Postanowienie umowy najmu zawartej na czas określony przewidujące możliwość wypowiedzenia tej umowy z ważnych przyczyn mieści się w hipotezie art. 673 § 3 k.c., ponieważ istotą tego unormowania jest dopuszczenie możliwości takiego kontraktowego ukształtowania podstaw wypowiedzenia, które można pogodzić z właściwością (naturą) najmu zawartego na czas oznaczony. W orzecznictwie wskazuje się, że nie ma powodu, aby ograniczać wolę stron ponad to, co przewidują art. 353¹ k.c. i przepis szczególny, jakim jest art. 673 § 3 k.c., w takim ułożeniu ich stosunku umownego, który jest dla nich korzystny i nie sprzeciwia się istocie terminowej umowy najmu. Zawarte w umowie zastrzeżenie możliwości dla strony wypowiedzenia umowy terminowej najmu przed nadejściem terminu stanowi wskazanie faktu, jakim jest przewidziana umownie data złożenia odpowiedniego oświadczenia przez uprawnionego, będąca wypadkiem, o którym stanowi art. 673 § 3 k.c. Jeżeli ponadto uprawniony wykazuje rzeczywiste i budzące aprobatę przyczyny, z których powstaniem łączy skorzystanie z prawa do wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas oznaczony przed nadejściem tego terminu (np. budowa nowej siedziby, zbędność najmowanych lokali), z odpowiednim wyprzedzeniem, a więc z zadbaniem o interes wynajmującego, to nie ma powodu, aby odmawiać temu skuteczności na tle powołanego przepisu, a z kolei uznawać spełnienie jego przesłanek w razie ogólnego stwierdzenia w umowie, że jest to możliwe „z ważnych przyczyn”, ale i tak wiadomych dopiero przy wypowiedzaniu umowy (zob. wyrok SN z 21 stycznia 2015 r., IV CSK 208/14).

Zgodnie z art. 398¹³ § 2 k.p.c., w postępowaniu kasacyjnym Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia. Ponieważ w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie ma ustaleń faktycznych dotyczących tego, czy w treści umowy najmu określone zostały ważne przyczyny pozwalające na wypowiedzenie tej umowy przez pozwaną, Sąd

Apelacyjny ponownie rozpoznając sprawę powinien je poczynić, a następnie dokonać oceny prawnej skuteczności złożonego przez pozwaną oświadczenia. Sąd odwoławczy odnieść się również do podstawy prawnej, do której odwołała się pozwana składając to oświadczenie.

Wobec treści zapadłego w niniejszej sprawie wyroku uchylającego zaskarżone orzeczenie i przekazującego sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, na obecnym etapie postępowania niecelowe było odnoszenie się przez Sąd Najwyższy do pozostałych zarzutów zawartych w skardze kasacyjnej.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ k.p.c.

(A.G.)

[ms]