

Sygn. akt III CNP 17/17

POSTANOWIENIE

Dnia 9 listopada 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Pietrzykowski

w sprawie z powództwa I. K.
przeciwko I. T. M. i R. M.
o zapłatę,
na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 9 listopada 2017 r.,
na skutek skargi powódki
o stwierdzenie niezgodności z prawem
prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w K.
z dnia 13 maja 2015 r., sygn. akt II Ca (...),

odmawia przyjęcia skargi do rozpoznania.

UZASADNIENIE

Niniejsza sprawa dotyczy roszczenia, jakie właściciele lokalu skierowali do najemców o zapłatę za koszty remontu, który musieli ponieść po opróżnieniu lokalu przez najemców. Sąd I instancji uwzględnił powództwo, natomiast Sąd II instancji zmienił to rozstrzygnięcie i powództwo oddalił. Wynajmujący zaskarżyli wyrok Sądu II instancji skargą o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia. Podnosili, że sąd oczywiście nieprawidłowo wyłożył art. 675 k.c. Ich zdaniem, wynikające z tego przepisu zobowiązanie wydania przez najemcę rzeczy w stanie niepogorszonym należy rozumieć niepogorszenie funkcjonalne, a nie faktyczne. Oznacza to, że najemcy byli zobowiązani wykonać remonty lokalu tak, aby po zakończeniu ich stosunku najmu nowy najemca mógł bez problemu rozpocząć wynajmowanie. Tymczasem Sąd II instancji przyjął, że art. 675 k.c. wymaga odniesienia stanu przedmiotu najmu do chwili, w jakiej był on w najem obejmowany, i niepogorszenia względem tego stanu. Jeżeli zatem w chwili rozpoczęcia najmu lokal nadawał się do remontu, to nie można wymagać przeprowadzenia remontu na zakończenie najmu, gdyż w istocie oznaczałoby to ulepszenie przedmiotu najmu. Najemca ma jedynie utrzymywać rzecz najętą w takim stanie, w jakim ją otrzymał - nie można nakładać na niego *de facto* obowiązków mających powodować poprawienie jej stanu. Wykładnia zastosowana przez Sąd II instancji jest prawidłowa, a skarga oczywiście niezasadna, co powoduje odmowę przyjęcia jej do rozpoznania (art. 424⁹ k.p.c.).

jw

l.n