

Wyrok z dnia 30 listopada 2000 r., I CKN 924/98

Roszczenie najemcy o zwrot wartości ulepszeń rzeczy przedawnia się z upływem roku od dnia jej zwrotu (art. 677 k.c.).

Przewodniczący Sędzia SN Tadeusz Wiśniewski

Sędziowie SN: Zbigniew Kwaśniewski, Kazimierz Zawada (spraw.)

Sąd Najwyższy po rozpoznaniu w dniu 30 listopada 2000 r. na rozprawie sprawy z powództwa Bohdana D. przeciwko Uniwersytetowi W.-M. – następcy prawnemu Wyższej Szkoły Pedagogicznej w O. o zapłatę, na skutek kasacji powoda od wyroku Sądu Wojewódzkiego w Olsztynie z dnia 9 kwietnia 1998 r., oddalił kasację i zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 1000 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego

Uzasadnienie

Powód domagał się zasądzenia od Wyższej Szkoły Pedagogicznej w O., poprzednika prawnego Uniwersytetu W.-M. w O., kwoty 11 030 zł, w tym kwoty 6030 zł tytułem zwrotu nakładów na lokal użytkowy przy ul. Ż. nr 14a, poczynionych w czasie najmu tego lokalu od strony pozwanej.

Sąd Rejonowy orzeczeniem z dnia 31 grudnia 1997 r. oddalił powództwo, a Sąd Wojewódzki wyrokiem z dnia 9 kwietnia 1998 r. – apelację powoda od tego orzeczenia.

Z ustaleń stanowiących podstawę wyroku Sądu Wojewódzkiego wynika, że stosunek prawny łączący strony z mocy umowy dotyczącej lokalu przy ul. Ż. nr 14a, nazwanej najmem, wygasł wskutek wypowiedzenia go przez stronę pozwaną z upływem dnia 31 maja 1995 r., w związku z czym dnia 1 czerwca 1995 r. powód zwrócił ten lokal stronie pozwanej. W czasie trwania najmu powód dokonał za zgodą strony pozwanej nakładów na lokal, w którym prowadził działalność gastronomiczno-usługową. Strona pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia wskutek upływu rocznego terminu przewidzianego w art. 677 k.c.

Sąd Wojewódzki, kwalifikując – podobnie jak Sąd Rejonowy – zawartą przez strony umowę jako umowę dzierżawy, podzielił pogląd Sądu Rejonowego o przedawnieniu roszczenia powoda.

W skardze kasacyjnej powód zarzucił Sądowi Wojewódzkiemu naruszenie art. 118, 676 i 677 k.c. przez przyjęcie, że roszczenie o zwrot nakładów przedawnia się z upływem terminu szczególnego określonego w art. 677 k.c., a nie terminu ogólnego wskazanego w art. 118 k.c., gdy tymczasem powód dokonał nakładów powodujących ulepszenie rzeczy, tj. takich, o których mowa w art. 676 k.c., a roszczenie o ich zwrot przedawnia się z upływem terminu zakreślonego w art. 118 k.c., oraz art. 233 § 1 k.p.c. przez niedokonanie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego.

Sąd Najwyższy, rozpoznając skargę kasacyjną zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 24 maja 2000 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy o komornikach sądowych i egzekucji (Dz. U. nr 48, poz. 554) na zasadach obowiązujących przed dniem 1 lipca 2000 r., zważył, co następuje:

Założeniem postępowania kasacyjnego jest kontrola prawidłowości zastosowania prawa przez sąd drugiej instancji (zob. art. 392 § 1, art. 393¹ i 393¹¹ k.p.c.), przy czym rozpoznanie sprawy przez Sąd Najwyższy odbywa się w granicach wyznaczonych przez zakres zaskarżenia i podstawy skargi kasacyjnej (art. 393¹¹ k.p.c.).

Podniesiony przez powoda zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. jest gołosłowny i jako taki uchyla się spod kontroli w postępowaniu kasacyjnym (zob. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 29 października 1996 r., III CKN 8/96, OSNC 1997, nr 3, poz. 30 i z dnia 17 kwietnia 1998 r., II CKN 704/97, OSNC 1998, nr 12, poz. 214 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 września 1999 r., I CKN 1138/98, OSNC 2000, nr 4, poz. 64). Trafnie natomiast skarżący podniósł, że strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego, a nie umowa dzierżawy. Należy zaznaczyć, że w orzecnictwie Sądu Najwyższego, jeszcze na tle art. 402 § 1 k.z., ujętego analogicznie jak art. 693 § 1 k.c. (zob. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 28 maja 1958 r., 3 CR 263/58, OSN 1959, nr 4, poz. 110 oraz z dnia 19 stycznia 1960 r., 3 CR 915/59, OSN 1961, nr 1, poz. 18), zarysowała się tendencja – aprobowana w piśmiennictwie z okresu obowiązywania kodeksu cywilnego – do

uznawania umów o odpłatne korzystanie z lokalu użytkowego wraz z urządzeniami za najem, a nie dzierżawę (tak też – już na gruncie art. 693 § 1 k.c. – wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 września 1992 r., III SA 1536/92, "Monitor Prawniczy" 1994, nr 3, s. 90). Zapatrywanie to opiera się na założeniu, że bezpośrednio użycie rzeczy w działalności gospodarczej nie jest pobieraniem z niej pożytków cywilnych, dochód bowiem jest w tym wypadku dopiero końcowym efektem działalności gospodarczej. Niemniej samo zapatrywanie skarżącego o wadliwość wykładni Sądu Wojewódzkiego rozciągającej zastosowanie art. 677 k.c. na wszelkie roszczenia najemcy o zwrot nakładów na rzecz, także więc na roszczenia o zwrot nakładów polegających na ulepszeniu rzeczy (art. 676 k.c.), jest nietrafne.

W kwestii zakresu hipotezy art. 677 k.c. – zgodnie z którym roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy – zarysowały się dwa stanowiska.

Według pierwszego, będącego kontynuacją zapatrywań wyrażanych w piśmiennictwie i orzecznictwie na tle art. 397 k.z., stanowiącego, że po upływie sześciu miesięcy od dnia zwrotu rzeczy najętej najemca nie może dochodzić sądowo roszczeń o zwrot wydatków na naprawy, obciążające wynajmującego, oraz wydatków poniesionych na ochronę rzeczy od utraty (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 września 1962 r., III CR 11/62, OSNCP 1963, nr 7-8, poz. 175), hipotezą normy wyrażonej w art. 677 k.c. są objęte nakłady konieczne, obciążające wynajmującego (art. 662 § 1 i art. 633 k.c.), nie wchodzi natomiast w zakres tej hipotezy roszczenia najemcy o zwrot wartości ulepszeń, o których mowa w art. 676 k.c. Stanowisko to znalazło wyraz w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 1975 r., II CR 23/75 ("Informacja Prawnicza" 1974, nr 12, poz. 5) oraz w wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 24 lutego 1993 r., I ACr 48/93 (OSA 1993, nr 7, s. 35), a także w kilku, pochodzących z różnego czasu, nie zawierających argumentacji, wypowiedziach piśmiennictwa. Do tego właśnie stanowiska nawiązuje autor skargi kasacyjnej.

W myśl drugiego stanowiska, art. 677 k.c. dotyczy roszczeń najemcy wobec wynajmującego o zwrot wszelkich nakładów na rzecz. Zgodnie z tym stanowiskiem, z upływem rocznego terminu przewidzianego w art. 677 k.c. przedawniają się zatem nie tylko roszczenia najemcy o zwrot nakładów koniecznych, obciążających wynajmującego (art. 632 § 1 i art. 633 k.c.), ale i roszczenia o zwrot wartości

ulepszeń (art. 676 k.c.). Za stanowiskiem tym opowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 4 listopada 1980 r., II CR 394/80 (OSNCP 1981, nr 7, poz. 134). Bronione jest ono także w pogłębionych wypowiedziach przedstawicieli nauki prawa, w szczególności w głosie aprobującej wspomniany wyrok oraz w krytycznej głosie do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 1991 r., I CR 776/90 (OSP 1992, nr 5, poz. 108).

Należy zdecydowanie opowiedzieć się za drugim stanowiskiem. Przemawia za nim jednoznacznie brzmienie art. 677 k.c. Przepis ten, inaczej niż jego poprzednik w kodeksie zobowiązań, mówi ogólnie o roszczeniach najemcy o zwrot nakładów. Nie wyodrębnia zatem tylko nakładów jednego oznaczonego rodzaju (koniecznych, obciążających wynajmującego) i nie poddaje ich jedynie określonej regulacji w zakresie przedawnienia roszczeń o zwrot. Stąd dość oczywisty wniosek o objęciu tym przepisem roszczeń najemcy o zwrot wszelkich nakładów, nie wyłączając nakładów użytecznych w postaci ulepszeń rzeczy. Regulacja tej treści ma czytelne uzasadnienie funkcjonalne; ułatwia – jak stwierdzono w piśmiennictwie – szybkie i całkowite zakończenie rozliczeń stron po ustaniu najmu.

Konkludując, wobec tego, że art. 677 k.c. obejmuje także roszczenia najemcy o zwrot wartości ulepszeń i wyłącza jako przepis szczególny zastosowanie ogólnej normy art. 118 k.c., norma ta nie mogłaby mieć zastosowania w sprawie, choćby nakłady poczynione przez powoda istotnie miały postać ulepszeń, o których mowa w art. 676 k.c.

Z przytoczonych powodów skargę kasacyjną oddalono, a o kosztach postępowania kasacyjnego rozstrzygnięto stosownie do art. 98 i 108 § 1 k.p.c. w związku z § 7 i § 15 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 12 grudnia 1997 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. nr 154, poz. 1013 ze zm.).