



Sygn. akt V CK 208/04

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 listopada 2004 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Zbigniew Kwaśniewski (sprawozdawca)

Protokolant Ewa Zawisza

w sprawie z powództwa W.S.

przeciwko K.K. i R.S.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 4 listopada 2004 r.,

kasacji powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 6 sierpnia 2003 r., sygn. akt [...],

zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddala apelację i zasądza od pozwanych na rzecz powoda kwotę 3500 zł (trzy tysiące pięćset zł.) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd pierwszej instancji uwzględnił powództwo najemcy przeciwko poprzednim wynajmującym, a zarazem zbywcom przedmiotu najmu, o zapłatę kwoty odpowiadającej równowartości nakładów poczynionych przez powoda przed zbyciem przedmiotu najmu przez pozwanych. W następstwie rozpoznania apelacji pozwanych Sąd drugiej instancji wyrokiem reformatoryjnym zmienił zaskarżony wyrok Sądu pierwszej instancji w ten sposób, że powództwo oddalił i orzekł o kosztach postępowania, zastrzegając zarazem, że uwzględnienie apelacji nastąpiło z zupełnie innych przyczyn aniżeli naprowadzone przez pozwanych. Aprobując ustalenie Sądu pierwszej instancji, że powód dokonał nakładów na nieruchomości pozwanych, następnie przez nich zbytą w dniu 23 lutego 2001 r., Sąd odwoławczy uznał, że z tym dniem nabywcy nieruchomości wstąpili w stosunek najmu w miejsce zbywców z mocy samego prawa na podstawie art. 678 k.c. W ocenie Sądu drugiej instancji, z powołanego przepisu wynika, że przekształcenie podmiotowe jest całkowite i na nabywcę przechodzą wszelkie prawa i obowiązki, wynikające z umowy najmu, za wyjątkiem wyraźnie wyłączonych przez ustawę, a to odnoszące się do wypowiedzenia umowy najmu oraz do roszczeń odszkodowawczych najemcy wynikłych z wypowiedzenia najmu przez nabywcę rzeczy najętej (art. 678 § 2 i art. 679 k.c.). W konsekwencji Sąd Apelacyjny uznał, że roszczenie o zwrot nakładów, powstające z chwilą zakończenia stosunku najmu, obciąża tego nowego wynajmującego, będącego obecnie właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Wstąpienie nabywców w prawa dotychczasowych wynajmujących uznał Sąd odwoławczy za całkowicie zasadne, skoro członkowie rodziny nowych właścicieli korzystają z ulepszonych lokali wskutek nakładów poczynionych przez powoda.

Kasacja powoda, oparta na pierwszej podstawie kasacyjnej, zarzuca niewłaściwe zastosowanie art. 678 § 1 k.c. w następstwie uprzedniego błędnego przyjęcia, że nabywca najmowanej nieruchomości wchodzi we wszystkie prawa

i obowiązki wynikające ze stosunku najmu, również w ten stosunek, który jest związany z poczynionymi przez najemcę nakładami na nieruchomości. Naruszenie art. 678 § 2 k.c. uzasadniono nie uwzględnieniem przez Sąd, że umowa najmu zawarta była na czas określony. W ocenie skarżącego o naruszeniu wskazanych przepisów świadczy stwierdzenie braku po stronie pozwanych legitymacji procesowej biernej w związku z przyjęciem, że wszelkie prawa wynikające z najmu przechodzą na nabywcę nieruchomości. Powód podkreśla w uzasadnieniu kasacji, że nie kwestionuje poczynionych w postępowaniu ustaleń faktycznych, lecz kwestionuje interpretację art. 678 k.c. przez uznanie przejścia wszystkich zobowiązań pozwanych na nabywcę nieruchomości, w tym także i roszczeń o zwrot nakładów, wraz ze wszystkimi innymi prawami wynikającymi z umowy najmu.

Pozwani w piśmie procesowym z dnia 12.10.2004 r. nazwanym „odpowieź na kasację” wnieśli o oddalenie kasacji i zasądzenie na ich rzecz od powoda kosztów procesu, twierdząc zarazem, że prawidłowe jest stanowisko zaprezentowane w zaskarżonym wyroku, iż z chwilą nabycia własności nieruchomości jej nabywcy wstąpili w stosunek najmu w miejsce zbywców z mocy samego prawa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Kasacja zasługiwała na uwzględnienie wobec trafności jednego spośród dwóch zgłoszonych w niej zarzutów.

Sąd Najwyższy zobowiązany jest z mocy art. 393¹¹ § 1 k.p.c. rozpoznać sprawę w granicach zaskarżenia kasacją oraz jej podstaw, biorąc z urzędu pod rozwagę jedynie nieważność postępowania. Ponieważ w kasacji powoda przytoczona została wyłącznie pierwsza podstawa kasacyjna, przeto oceny zarzutów naruszenia wskazanych przepisów prawa materialnego należało dokonać z uwzględnieniem ustalonego stanu faktycznego, będącego podstawą orzekania dla Sądu drugiej instancji.

Zgodnie z art. 393¹ pkt 1 k.p.c. naruszenie prawa materialnego może polegać na jego błędnej wykładni, a więc wadliwej interpretacji normy prawnej wynikającej z przepisu, którego obrazę zarzucono, lub na jego niewłaściwym zastosowaniu, a więc wyrażać się wadliwym aktem subsumcji. W tej sytuacji za

chybiony uznać należy zarzut naruszenia art. 678 § 2 k.c., bowiem został on uzasadniony nie uwzględnieniem przez Sąd odwoławczy, że umowa najmu zgodnie z jej § 6 zawarta została na czas określony. Tak sformułowane uzasadnienie zarzutu wskazuje bądź to na brak niezbędnego elementu uzasadnienia zaskarżonego wyroku, bądź też na brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, które to zarzuty świadczą zatem o dostrzeganych przez skarżącego brakach w płaszczyźnie ustaleń faktycznych. Skuteczne wykazanie takiej postaci zarzucanych uchybień wymaga jednak przytoczenia adekwatnej do tego celu drugiej podstawy kasacyjnej, czego powód nie uczynił. Wobec zatem braku w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku ustaleń w przedmiocie wystąpienia przesłanek określonych w art. 678 § 2 k.c., zarzut naruszenia tego przepisu przez jego nie zastosowanie okazał się nietrafny, z powodu braku podstaw faktycznych do dokonania aktu jego subsumpcji.

Sąd drugiej instancji nie dokonywał również wykładni tego przepisu, a zatem nie dopuścił się jego obrazy także i w drugiej z możliwych postaci naruszenia prawa materialnego.

Zasadny okazał się natomiast zarzut błędnej wykładni i w konsekwencji niewłaściwego zastosowania art. 678 § 1 k.c. Sąd Apelacyjny dokonał wadliwej interpretacji tego przepisu przez przyjęcie, że na jego podstawie roszczenia najemcy o zwrot nakładów dokonanych przezeń w okresie poprzedzającym zbycie przedmiotu najmu przysługują wobec nowego wynajmującego, będącego obecnie właścicielem przedmiotu najmu, który również w zakresie tych roszczeń wstąpił w prawa dotychczasowych wynajmujących. Tymczasem skutek prawny określony w art. 678 § 1 k.c. polega na wstąpieniu nabywcy w stosunek najmu w miejsce zbywcy. Ponieważ źródłem powstania stosunku najmu między stronami sporu była umowa najmu lokalu handlowego z dnia 31 grudnia 2000 r., przeto wstąpienie nabywcy przedmiotu najmu w tak ukształtowany stosunek prawny oznacza wstąpienie w określone umową najmu prawa i obowiązki dotychczasowych wynajmujących. Wynikające z umowy najmu prawa i obowiązki stron tej umowy nie obejmują natomiast roszczeń o zwrot nakładów, bowiem źródłem tych roszczeń nie są postanowienia umowy najmu, a więc i ukształtowany nią stosunek prawny najmu, lecz przepisy prawa, które wiążą powstanie określonych roszczeń

z wystąpieniem określonych w tych przepisach zdarzeń. Wobec powyższego w piśmiennictwie wyrażono trafny pogląd, że na nabywcę nie przechodzi obowiązek zaspokojenia roszczeń najemcy o zwrot nakładów dokonanych przez najemcę przed zbyciem przedmiotu najmu, czy roszczeń odszkodowawczych za ten czas. Wstąpienie nabywcy w stosunek najmu nie może bowiem powodować dochodzenia od niego ukształtowanych już wcześniej roszczeń najemcy do zbywcy i odwrotnie. Wstąpienie ex lege nabywcy w stosunek najmu w miejsce zbywcy jest rozwiązaniem, które stanowi przejaw objęcia ochroną najemcy, ale tylko w zakresie uprawnień do korzystania z rzeczy, które to uprawnienia są elementem treści wcześniej ukształtowanego stosunku najmu. Rozwiązanie wynikające z art. 678 § 1 k.p.c. umożliwia bowiem najemcy realizację jego uprawnień w kształcie wynikającym z treści dotychczasowego stosunku najmu także względem podmiotu, który nie jest pierwotną stroną umowy najmu, a więc dla stron stosunku najmu jest osobą trzecią. Można w tym dopatrzeć się podmiotowego rozszerzenia skuteczności obligacyjnych praw względnych najemcy, ale tylko w ich kształcie i zakresie wynikającym z treści wcześniej ukształtowanego umową stosunku najmu. Innymi słowy, przepis art. 678 § 1 k.c. jest jedynie podstawą podmiotowego przekształcenia stosunku najmu bez modyfikacji pierwotnej jego treści. Skutki wstąpienia nabywcy przedmiotu najmu nie obejmują więc zasadniczo roszczeń stron dotychczasowego stosunku najmu powstałych przed chwilą nabycia przedmiotu najmu, a których źródłem powstania nie jest treść stosunku najmu lecz wola ustawodawcy wyrażona w przepisach prawa i związana z wystąpieniem określonych w nich zdarzeń. Wobec powyższego, najemca, który dokonał – przed zbyciem przedmiotu najmu przez pierwszego wynajmującego – napraw obciążających wynajmującego, nie może roszczeń z tego tytułu dochodzić od nabywcy przedmiotu najmu, bo wystąpienia takiego skutku nie przewiduje art. 678 § 1 k.c. To samo dotyczy także roszczeń odszkodowawczych najemcy powstałych w okresie przed zbyciem przedmiotu najmu. Nie przechodzą także na nabywcę roszczenia odszkodowawcze zbywcy do najemcy (wyrok SN z dnia 5 czerwca 1986 r., IV CR 137/86, OSN 1987, nr 9, poz. 142).

Przepis art. 678 § 1 k.c. nie przyznaje najemcy, w związku ze zmianą osoby wynajmującego, żadnego nowego uprawnienia. Najemca nie może np. powoływać się na fakt zbycia rzeczy i żądać modyfikacji wiążącego go stosunku prawnego.

W tym stanie rzeczy, wobec usprawiedliwionej podstawy kasacji w zakresie zarzutu błędnej wykładni art. 678 § 1 k.c., Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 393¹⁵ k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz na podstawie § 6 pkt. 5 § 13 ust. 1 pkt. 2 oraz § 13 ust. 4 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348).