



Sygn. akt II CK 565/04

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 kwietnia 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Iwona Koper (przewodniczący)*

*SSN Marek Sychowicz (sprawozdawca)*

*SSA Dariusz Zawistowski*

w sprawie z powództwa "K(...)" Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.  
przeciwko "B(...)" Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o ustalenie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 7 kwietnia 2005 r., kasacji strony  
powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 9 marca 2004 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do  
ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania  
kasacyjnego.**

#### Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w S. wyrokiem z dnia 31 marca 2003 r. uwzględnił powództwo  
wytoczone przez „K(...)” spółkę z o.o. w S. przeciwko „B(...)” spółce z o.o. w S. i ustalił,  
że pozwana zobowiązana jest do zwrotu powódcie wydatków poniesionych na remont  
budynku położonego w S. przy ul. P. w kwocie 395.864,91 zł, poprzez ich potrącenie z  
czynszu najmu uiszczanego przez powódkę w kwocie nie przekraczającej  
równowartości 2.556,46 euro miesięcznie.

Według ustaleń dokonanych w sprawie, w dniu 9 października 1997 r. strony zawarły umowę najmu, na podstawie której pozwana, będąca wieczystym użytkownikiem nieruchomości znajdującej się w S. przy ul. P. i właścicielem położonego na niej budynku, oddała powódce do używania całą tę nieruchomość za zapłatą czynszu stanowiącego równowartość 19.250 marek niemieckich. Umowę zawarto na okres pięciu lat, a następnie przedłużono do lat sześciu. W § 13 ust. 5 i 6 umowy przewidziano, że powódka wykona własnym staraniem i na swój koszt prace remontowe polegające na dokończeniu robót remontowo-budowlanych prowadzonych na nieruchomości przez pozwaną, przy czym wynajmujący dokona zwrotu najemcy uzgodnionych kosztów tych prac przez ich potrącenie z czynszu najmu do wysokości nieprzekraczającej równowartości 5.000 marek niemieckich miesięcznie; przed przystąpieniem do wykonania robót powódka miała przedstawić pozwanej do zatwierdzenia ich specyfikację oraz kosztorys, który mógł być zweryfikowany przez pozwaną w drodze zgłoszenia uzasadnionych i udokumentowanych zastrzeżeń. Na prace remontowe, których dotyczy umowa, powódka wydatkowała kwotę 395.864,91 zł. Powódka przedstawiła pozwanej harmonogram prac remontowych oraz ich kosztorys, jednak pomimo wielokrotnych wniosków o ich zatwierdzenie pozwana tego nie uczyniła, podnosząc, że przedstawione jej dokumenty były niekompletne i nierealne.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał, że powódka ma interes prawny w żądanym ustaleniu (art. 189 k.p.c.). Niezatwierdzenie przez pozwaną specyfikacji robót i ich kosztorysu stanowiło nadużycie prawa (art. 5 k.c.) i nie jest przeszkodą do uwzględnienia powództwa.

Po rozpoznaniu apelacji pozwanej od wyroku wymienionego na wstępie Sąd Apelacyjny w Poznaniu wyrokiem z dnia 9 marca 2004 r. zmienił go i powództwo oddalił.

Według Sądu Apelacyjnego przewidziane w umowie zawartej przez strony prawo pozwanej do weryfikacji robót wykonanych przez powódkę znajdowało uzasadnienie w ochronie przysługującego jej prawa własności budynku. Brak uzgodnienia między stronami zakresu wydatków poniesionych przez powódkę w związku z wykonanymi pracami skutkowało niemożnością potrącenia tych wydatków z czynszu najmu. Brak tego uzgodnienia nie pozwalał na jednoznaczne określenie rodzaju nakładów poniesionych na nieruchomość przez powódkę: czy były to nakłady konieczne, czy też stanowiące ulepszenie rzeczy. Rozróżnienie to jest istotne, gdyż najemca nie mógł zgłosić do potrącenia z czynszem nakładów, które stanowiły ulepszenie rzeczy najętej (art. 676

k.c.). Sąd Apelacyjny powołał się przy tym na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 1971 r., II CR 605/70 (OSPika 1971, Nr 12, poz. 228).

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżyła kasacją powódka. Podstawę kasacji stanowi naruszenie przepisów postępowania, a to art. 316 § 1, art. 382 i 328 § 2 w związku z art. 233 § 1 k.p.c. oraz naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 5, 140, 353<sup>1</sup> i 498 k.c. oraz przez niewłaściwe zastosowanie art. 64 ust. 3 Konstytucji i art. 676 k.c. Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania, ewentualnie o zmianę tego wyroku i oddalenie apelacji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty naruszenia przepisów postępowania skarżąca wiąże w rzeczywistości z dokonaniem przez Sąd Apelacyjny ustaleniem, że wykonane przez nią prace remontowe nie stanowiły nakładów koniecznych na rzecz najętą, ale jej ulepszenie. Ustalenie to, jak wynika z dokonanej poniżej oceny okoliczności faktycznych sprawy w świetle przepisów prawa materialnego, nie może jednakże mieć istotnego wpływu na jej wynik, a zatem uchybienia przy dokonywaniu tego ustalenia nie stanowią usprawiedliwionej podstawy kasacji (art. 393<sup>1</sup> pkt 2 k.p.c., obowiązujący przed zmianą dokonaną ustawą z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo o ustroju sądów powszechnych, Dz. U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98, mający zastosowanie na podstawie art. 3 tej ustawy).

Uwzględnienie kasacji uzasadnia zasadność jej podstawy w postaci naruszenia przepisów prawa materialnego.

Powołując się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 1971 r., II CR 605/70 Sąd Apelacyjny nie dostrzegł, że wyrok ten wydany został w stanie faktycznym, według którego strony stosunku najmu nie umówiły się co do sposobu rozliczenia nakładów poczynionych przez najemcę na rzecz najętą, a więc w stanie faktycznym innym niż w rozpoznawanej sprawie. Okoliczność ta pozostaje w związku z możliwością zastosowania w tej sprawie art. 676 k.c. Według tego przepisu wchodzi on w grę „w braku odmiennej umowy”. Jest to przepis względnie obowiązujący, mający zastosowanie tylko wtedy, gdy strony nie postanowiły inaczej. Jeżeli więc strony umowy najmu umówiły się co do sposobu rozliczenia ulepszeń dokonanych przez najemcę inaczej niż stanowi ten przepis, nie świadczy to o jego naruszeniu.

Sposób rozliczenia się przez strony umowy najmu w związku z nakładami poczynionymi przez najemcę na rzecz najętą, pozostawiony jest, w ramach swobody

zawierania umów, woli stron, chyba że ze względu na treść lub cel umowa w tym przedmiocie sprzeciwiałaby się właściwości (naturze) stosunku najmu, ustawie lub zasadom współżycia społecznego (art. 353<sup>1</sup> k.c.). Umowa, według której wartość nakładów poczynionych przez najemcę – i to bez względu na ich charakter (tj. czy są to nakłady konieczne, czy też ulepszenia) – zostanie zwrócona przez wynajmującego w ten sposób, że kwota odpowiadająca wartości tych nakładów będzie sukcesywnie potrącana z czynszu najmu tak, że wysokość miesięcznego czynszu będzie pomniejszana nie więcej niż o około  $\frac{1}{4}$  jego części, jest w pełni dopuszczalna. Nie można dopatrzeć się sprzeczności tej umowy ani z właściwością stosunku najmu, ani z ustawą, ani z zasadami współżycia społecznego. Oczywiście nie pozbawia ona przysługującego wynajmującemu prawa własności rzeczy oddanej w najem a i wbrew zapatrywaniu Sądu Apelacyjnego nie ogranicza tego prawa w niedopuszczalny sposób (art. 140 k.c.). Brak jest przepisu ustawy, który wprost lub pośrednio zakazywałby zawarcia takiej umowy.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy, na podstawie art. 393<sup>13</sup> § 1 zd. pierwsze i art. 393<sup>19</sup> k.p.c., obowiązujących przed zmianą dokonaną ustawą z dnia 22 grudnia 2004 r., mających zastosowanie na podstawie art. 3 tej ustawy, w związku z art. 108 § 2 k.p.c., orzekł jak w sentencji.