



Sygn. akt V CSK 365/07

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marek Sychowicz (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z powództwa A.(...) spółki jawnej w B.

przeciwko J. G., M. J., K. J. i K. J.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 23 stycznia 2008 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 20 marca 2007 r., sygn. akt V ACa (...),

oddala skargę kasacyjną i zasądza od powódki na rzecz pozwanego J. G. kwotę 1.800 (jeden tysiąc osiemset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z dnia 26 września 2006 r. zasądził od pozwanych M. J., K. J. i K. J. na rzecz powódki „A.(...) Spółki Jawnej w B. kwotę 2.816,34 zł, oddalił

powództwo w pozostałej części, tj. w stosunku do pozwanego J. G. oraz w zakresie żądania zapłaty kwoty 150.679,53 zł i orzekł o kosztach procesu.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 20 marca 2007 r. oddalił apelację powódki od powyższego orzeczenia opierając rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach i wnioskach.

W dniu 10 lutego 1998 r. A. R. i M. R. wspólnicy spółki cywilnej „A.(...)” w B. zawarli, jako najemcy, z J. G., jako wynajmującym, umowę najmu wolno stojącego lokalu użytkowego położonego w K. przy ulicy S. na okres 132 miesięcy. Lokal ten wymagał kapitalnego remontu. Najemcy zostali upoważnieni do przeprowadzenia tego remontu na własny koszt z zastrzeżeniem uzyskania zgody na projekt techniczny wielobranżowy ze strony wynajmującego oraz odpowiednich władz budowlanych. Koszt remontu miał być rozliczony z wynajmującym opłatami czynszowymi. Najemcy zostali zwolnieni z obowiązku zapłaty czynszu za czas od dnia zawarcia umowy do 10 czerwca 1998 r. W okresie od 10 czerwca 1998 r. do 10 czerwca 2004 r. czynsz ustalono na 1.200 zł brutto, a za późniejszy okres na 4.000 zł brutto. Dla zabezpieczenia należytego wykonania umowy najemcy uiszcili wynajmującemu kaucję w wysokości 15.600 zł.

W latach 1998 -1999 najemcy przeprowadzili remont przedmiotowego lokalu. Do września 2001 r. opłacali czynsz najmu. W piśmie z dnia 16 listopada 2001 r. pozwany J. G. oświadczył najemcom, że dokonuje potrącenia z kaucji kwoty 2.816,72 zł z tytułu czynszu za dwa miesiące. W dniu 28 listopada 2001 r. J. G. zbył nieruchomościę pozwanym K. J., M. J. i K. J. Nabywcy zostali ujawnieni w księdze wieczystej w dniu 30 listopada 2001 r. Od grudnia 2001 r. do kwietnia 2002 r. najemcy domagali się od wymienionych pozwanych okazania tytułu własności. Ostatecznie uzyskali - z mocy postanowienia Sądu Rejonowego w K. z dnia 14 marca 2002 r. - zezwolenie na wpłacenie do depozytu sądowego kwoty 8.438,28 zł tytułem czynszu za okres od października 2001 r. do marca 2002 r. włącznie oraz bieżących należności czynszowych w kwotach po 1.306,38 zł miesięcznie. Nowi właściciele nieruchomości wystawili najemcom fakturę obejmującą czynsz od stycznia do czerwca 2002 r. Należność ta nie została uregulowana. Umowa najmu została rozwiązana z dniem 6 września 2002 r. na skutek wypowiedzenia przez wynajmujących. Najemcy nigdy nie prowadzili działalności gospodarczej w wynajętym lokalu. W pierwszym półroczu 2003 r. lokal ten został wyburzony.

A. R., jak również M. R. (wspólnicy spółki cywilnej „A.(...)” przekształconej w toku procesu w spółkę jawną) nie przedstawili projektu technicznego wielobranżowego ani

pozwanemu J. G., ani pozwany M. J., K. J., bądź też K. J.. W październiku 2001 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. nakazał najemcom wstrzymać roboty budowlane oraz zaniechać dalszych prac polegających na remoncie najmowanych pomieszczeń.

W świetle przytoczonych ustaleń faktycznych roszczenia odszkodowawcze powódki z tytułu poniesionych kosztów zawarcia umowy (6604 zł), przeprowadzonego remontu (82.359,75 zł) i wykonanych prac projektowych (38534 zł), jak też o zwrot poniesionych opłat czynszowych (52.061,40 zł) nie znajdują uzasadnienia. Ustalenia te nie pozwalają bowiem uznać, że pozwani nienależycie wykonali zobowiązanie przez brak współdziałania z powódką i jej poprzednikami prawnymi, jak też, że uiszczony w wykonaniu umowy czynsz był świadczeniem nienależnym. Złożenie do depozytu sądowego należności czynszowych nie było skuteczne wobec pozwanych nabywców nieruchomości, jako że zostali oni ujawnieni w księdze wieczystej w lutym 2002 r., a najemcy dowiedzieli się o transakcji sprzedaży 6 marca 2002 r. Pozwani ci byli zatem uprawnieni do skutecznego potrącenia z kaucji zaległego czynszu w kwocie 9.269,32 zł. Uwzględniając zasądzoną wcześniej wyrokiem Sądu Okręgowego w K. z dnia 27 lipca 2005 r. kwotę 3.513,96 z tytułu nie rozliczonej kaucji, pozwani M. J., K. J. i K. J. zobowiązani są zwrócić powódce 2.816,72 zł.

W skardze kasacyjnej opartej na podstawie naruszenia prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.) powódka podniosła zarzuty naruszenia:

- art. 354 § 2 w związku z art. 659 § 1 i art. 471 oraz art. 661 § 1 k.c. przez ich błędną wykładnię i uznanie, że w okolicznościach stanu faktycznego obowiązek współdziałania wynajmującego lokal nie nadający się do użytku polegał tylko na biernym prawie wyrażania lub niewyrażania zgody na zakres remontu przeprowadzanego przez najemcę bez dokonania oceny, czy odmowa udzielenia zgody na zakres remontu jest zasadna;
- art. 65 k.c. przez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że w przypadku rozbieżnych zeznań stron co do treści i interpretacji postanowień umownych, jedyną dopuszczalną interpretacją woli stron jest wykładnia literalna.

Powołując się na powyższe zarzuty powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwany J. G. wniósł o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 398¹³ § 2 k.p.c. Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia. Zasada ta została wzmocniona wprowadzeniem w art. 398³ § 3 k.p.c. unormowania wyraźnie zakazującego zgłaszania zarzutów dotyczących ustalenia faktów lub oceny dowodów. Według utrwalonego stanowiska judykatury, podstawa kasacyjna naruszenia prawa materialnego nie może stanowić właściwej płaszczyzny dla krytyki ustaleń faktycznych. Ich wadliwość jest bowiem zawsze następstwem naruszenia przepisów prawa procesowego.

Z przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku ustaleń faktycznych wynika, że stosownie do postanowień zawartych w § 4 umowy najmu z dnia 10 lutego 1998 r. uprawnienie najemców do przeprowadzenia remontu kapitalnego wynajętego lokalu użytkowego obwarowane zostało koniecznością uzyskania aprobaty dla projektu technicznego wielobranżowego ze strony wynajmującego oraz właściwych władz budowlanych. Najemcy zgody wynajmującego nie uzyskali, gdyż nie przedstawili mu takiego projektu. Rozpoczęte przez nich prace remontowe zostały przerwane wskutek interwencji organu nadzoru budowlanego.

Podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 354 § 2 w związku z art. 659 § 1 i art. 479 oraz art. 661 § 1 k.c. skonstruowany został w całkowitym oderwaniu od powyższych ustaleń. Zdaniem skarżącej, Sąd Apelacyjny naruszył wymienione przepisy, gdyż nie rozważył, czy odmowa udzielenia zgody przez wynajmującego na zakres prac remontowych była usprawiedliwiona. Rzecz jednak w tym, że - jak to wynika z ustaleń Sądu Apelacyjnego - wynajmujący odmowy takiej nie wyrażał. Wprost przeciwnie, rozpoczęcie prac i kontynuowanie ich w latach 1998-1989 usprawiedliwiałyby nawet wnioski, że akceptował on ten stan rzeczy. W sytuacji, gdy rozpoczęte roboty remontowe zostały wstrzymane przez organ nadzoru budowlanego, który jednocześnie zakazał ich kontynuowania, w ogóle nie sposób wiązać wskazywanej przez skarżącą szkody z brakiem zgody wynajmującego na przeprowadzenie remontu. Zarzut naruszenia wymienionych wyżej przepisów trzeba więc uznać za bezzasadny.

Chybiony okazał się też zarzut naruszenia art. 65 k.c. Wprawdzie nie można odmówić racji skarżącej, że w przypadku oświadczeń woli wyrażonych w formie pisemnej, tekst dokumentu nie musi stanowić wyłącznej podstawy wykładni tych oświadczeń. Zgodnie z art. 65 § 2 k.c. w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Takie rozłożenie akcentów oznacza, że argumenty językowe (gramatyczne) mają znaczenie

drugorzędne i ustępują argumentom odnoszącym się do woli stron, ich zamiaru i celu. Prawidłowa wykładnia oświadczenia woli nie może jednak pomijać treści zwerybalizowanej na piśmie. Gramatyczne dyrektywy wykładni mają walor znaczący zwłaszcza wówczas, gdy treść umowy jest jednoznaczna, pozwalająca na odtworzenie woli kontrahentów według jasnych reguł znaczeniowych. Za pomocą reguł wykładni nie można bowiem nigdy dokonywać ustaleń całkowicie sprzecznych z treścią umowy.

Wbrew odmiennemu zapatrywaniu skarżącej, dokonana przez Sąd Apelacyjny wykładnia postanowień § 4 umowy najmu lokalu nie nasuwa – z punktu widzenia przytoczonych wyżej reguł interpretacyjnych - zastrzeżeń. Treść wymienionego zapisu umowy jest jednoznaczna i nie pozostawia żadnych wątpliwości co do uwarunkowania uprawnienia najemców do przeprowadzenia remontu lokalu zgodą na jego zakres tak wynajmującego, jak i odpowiednich władz budowlanych. Gdyby nawet przyjąć - jak chce tego skarżąca - że w świetle § 4 umowy zgody pozwanej wymagały jedynie prace remontowe wymagające pozwolenia na budowę, okoliczność ta i tak nie miałaby istotnego znaczenia dla ewentualnej odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego, skoro prace te zostały przerwane wskutek interwencji władz budowlanych.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 39¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.