



Sygn. akt V CSK 418/07

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 marca 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marek Sychowicz (przewodniczący)

SSN Hubert Wrzeszcz (sprawozdawca)

SSA Michał Kłós

w sprawie z powództwa Z. N.

przeciwko T. K., A. K., A. K., C. A. i M. M.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 5 marca 2008 r.,

skargi kasacyjnej pozwanych od wyroku Sądu Okręgowego w C. z dnia 17 maja 2007 r.,

sygn. akt VI Ca (...),

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w C. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

W pozwie z dnia 9 lipca 2004 r. powód domagał się zasądzenia od T. K., A. K. i A. K. po 25 449,94 zł oraz od C. A. i M. M. solidarnie 25 449,94 zł z tytułu zwrotu nakładów. Na rozprawie w dniu 22 stycznia 2007 r. zmienił powództwo w ten sposób, że wniósł o zasądzenie od pozwanych solidarnie 72 300 zł i cofnął powództwo w pozostałym zakresie.

Wyrokiem z dnia 2 lutego 2007 r. Sąd Rejonowy w C. zasądził od pozwanych na rzecz powoda solidarnie 72 300 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 3 czerwca 2005 r., oddalił powództwo w pozostałej części i orzekł o kosztach procesu.

Sąd ustalił, że dnia 15 grudnia 1999 r. T. K., A. K., A. S. i „S.(...)” sp. z o.o. w W. wynajęli powodowi nieruchomość, składającą się z parterowego budynku i niezbędnej do korzystania z niego części gruntu, położoną w C. przy ul. Z., w celu prowadzenia działalności gastronomicznej, organizowania przyjęć, wesel i konferencji. Zgodnie z § 7 umowy najemca mógł przeprowadzić, we własnym zakresie i na własny koszt, roboty adaptacyjne w celu dostosowania nieruchomości do własnych potrzeb, po uzgodnieniu ich zakresu z wynajmującymi.

Przed zawarciem umowy najmu w wynajętej nieruchomości były biura i pomieszczenia magazynowe. W celu przystosowania tej nieruchomości do prowadzenia przewidzianej w umowie najmu działalności, powód postawił ściany kartonowo-gipsowe, wyrównał poziom posadzki w sali bankietowej, położył posadzi parkietowe i panelowe, wymienił drzwi zewnętrzne, założył wentylację mechaniczną, położył płytki ceramiczne, lustra w sanitariatach i zamontował hydrant. Ustalona przez biegłego wartość tych nakładów, według stanu z chwili wydania przedmiotu najmu, wynosi 72 300 zł.

Dnia 14 maja 2002 r. spółka „S.(...)” sprzedała C. A. i M. M., wspólnikom spółki cywilnej „A.(...)” w W., swoje udziały we współwłasności wynajętego budynku oraz prawie użytkowania wieczystego gruntu.

Dnia 17 maja 2002 r. między powodem a pozwanymi została zawarta umowa najmu wyżej wymienionej nieruchomości na 10 lat. Zgodnie z § 8 tej umowy najemca mógł dokonać zmian w wynajętej nieruchomości, zwiększających jej użyteczność dla celów gospodarczych, ale nie powodujących zmiany jej przeznaczenia. Wszelkie koszty i nakłady z tym związane ponosił najemca.

Umowa najmu została rozwiązana dnia 15 stycznia 2004 r. Pismem z dnia 24 stycznia 2004 r. pozwani wezwali powoda do wydania przedmiotu najmu w terminie do 29 stycznia 2004 r. Dnia 30 stycznia 2004 r. pozwani pozbawili powoda możliwości wejścia do budynku na skutek zaspawania drzwi wejściowych. Pismem z dnia 27 lutego 2004 r. pozwani zażądali, aby powód doprowadził lokal do stanu z chwili zawarcia umowy najmu z dnia 17 maja 2002 r. i zabrał nakłady poczynione po tym dniu. Jednocześnie uprzedzili go, że zażądają odszkodowania w razie zdewastowania budynku.

Dnia 5 marca 2004 r. powód protokolarnie zwrócił przedmiot najmu wynajmującym. Pozwani przeprowadzili remont budynku. Sposób wykorzystywania budynku nie uległ zmianie. Wytoczone przez powoda powództwo o ochronę posiadania zostało oddalone wyrokiem z dnia 16 lipca 2004 r.

Sąd Rejonowy uznał, że dokonane przez powoda nakłady mają charakter nakładów koniecznych. Były one bowiem niezbędne do doprowadzenia budynku do stanu pozwalającego korzystać z niego zgodnie z celem określonym w umowie najmu. Zadaniem Sądu podstawę prawną żądania zwrotu tych nakładów stanowi art. 676 k.c. Roszczenie nie uległo rocznemu przedawnieniu na podstawie art. 677 k.c. ponieważ pozew z dnia 9 lipca 2004 r. został wniesiony przed upływem tego terminu, liczonego od dnia zwrotu przedmiotu najmu (5 marca 2004 r.). Chybiony jest także zarzut braku biernej legitymacji procesowej pozwanych C. A. i M. M. Według Sądu umowa najmu z dnia 17 maja 2002 r. jest kontynuacją wcześniejszej umowy najmu. Wymienieni pozwani ponoszą zatem odpowiedzialność jako nabywcy udziału w przedmiocie najmu, którzy wstąpili w stosunek najmu w miejsce zbywcy tego udziału. Sąd nie podzielił również zarzutu pozwanych, że zawarte w umowach najmu postanowienia dotyczące nakładów wyłączyły zastosowanie art. 676 k.c. Wymienione postanowienia nie dotyczą bowiem zwrotu nakładów po ustaniu stosunku najmu. Podkreślając zachowanie pozwanych uniemożliwiające zabranie powodowi nakładów, Sąd przyjął, że pozwani w sposób dorozumiany wyrazili wolę ich zatrzymania. Podstawę ustalenia wartości dokonanych nakładów stanowiła opinia biegłego, której zdaniem Sądu pozwani nie zdołali podważyć.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił apelację pozwanych, dzieląc ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji.

W skardze kasacyjnej, opartej na pierwszej podstawie, pełnomocnik pozwanych zarzucił naruszenie art. 676, art. 662 k.c. przez błędną ich wykładnię, art. 676 przez niewłaściwe zastosowanie, art. 65 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, art. 678 § 1 k.c. przez błędną wykładnię, art. 676, art. 662 § 1 i art. 663 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie, art. 123 § 1 pkt 1, art. 117, art. 677, art. 372 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie. Powołując się na tę podstawę, wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa bądź o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że dokonane przez powoda nakłady na wynajętą nieruchomość Sąd zakwalifikował jako nakłady konieczne – co w skardze kasacyjnej zaaprobowali skarżący – i uznał, że roszczenie o zapłatę sumy ich wartości w chwili zwrotu rzeczy podlega ocenie na podstawie art. 676 k.c. Tymczasem nie było podstaw do zastosowania tego przepisu – jak trafnie zarzucili skarżący – ponieważ nie reguluje on kwestii zwrotu wartości nakładów koniecznych, a ulepszeń

rzeczy najętej. W literaturze i w orzecznictwie przyjmuje się, że w rozumieniu art. 676 k.c. ulepszeniami rzeczy są dokonane na nią przez najemcę nakłady, które w chwili wydania rzeczy wynajmującemu zwiększają jej wartość lub użyteczność. Nie chodzi przy tym ani o drobne nakłady na rzecz obciążające najemcę (art. 662 § 2 k.c.), ani nakłady konieczne i inne nakłady, które zgodnie z art. 662 § 1 i art. 663 k.c. obciążają wynajmującego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1980 r., II CR 394 394/80, OSNC 1981, nr 7, poz. 134; wyrok Sąd Najwyższego z dnia 4 października 2001 r., I CKN 458/00, niepubl.; uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2005 r., III CZP 50/05, OSNC 2006, nr 3, poz. 40). Zarzut naruszenia art. 676 i art. 662 § 1 k.c. przez błędną ich wykładnię oraz – w konsekwencji – niewłaściwe zastosowanie do roszczenia powoda o zwrot wartości nakładów koniecznych art. 676 k.c. należało więc uznać za uzasadniony.

Zarzucone w skardze kasacyjnej naruszenie art. 65 k.c. w związku z § 7 umowy najmu z dnia 15 grudnia 1999 r. oraz § 7 i § 8 umowy najmu z dnia 17 maja 2002 r. wiąże się ze sporną kwestią, czy poniesione przez powoda nakłady na wynajętą nieruchomość, związane z określonymi w przytoczonych paragrafach umów robotami, podlegają zwrotowi. Dla rozstrzygnięcia tej kwestii zasadnicze znaczenie ma wykładnia spornych postanowień umów najmu nieruchomości.

Ogólne reguły wykładni oświadczeń woli (umów) zawiera art. 65 k.c. Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95 (OSNC 1995, nr 5, poz. 168) przyjął na tle tego przepisu tzw. kombinowaną metodę wykładni. Wyrazem tego stanowiska są także późniejsze orzeczenia, np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1997 r., I CKN 825/97, OSNC 1998, nr 5, poz.85 i z dnia 20 maja 2004 r., II CK 354/03, niepubl.

Wspomniana metoda wykładni przyznaje pierwszeństwo – w wypadku oświadczeń woli składanych innej osobie – temu znaczeniu oświadczenia woli, które rzeczywiście nadały mu obie strony w chwili jego złożenia (subiektywny wzorzec wykładni). Podstawą tego pierwszeństwa jest zawarty w art. 65 § 2 nakaz badania raczej, jaki był zgodny zamiar stron umowy, aniżeli opierania się na dosłownym brzmieniu umowy.

To, jak strony, składając oświadczenie woli, rozumiały je można wykazywać zarówno za pomocą dowodu z przesłuchania stron, jak i innych środków dowodowych. Dla ustalenia, jak strony w rzeczywistości pojmowały oświadczenie woli w chwili jego złożenia może mieć znaczenie także ich postępowanie po złożeniu oświadczenia, np.

sposób wykonania umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 lutego 1998 r., I PKN 532/97, OSNAPiUS 1999, nr 3, poz. 81). Prowadzeniu wszelkich dowodów w celu ustalenia, jak strony rzeczywiście rozumiały pisemne oświadczenie woli nie stoi na przeszkodzie norma art. 247 k.p.c. Dowody zgłaszane w tym wypadku nie są bowiem skierowane przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu, a jedynie służą jej ustaleniu w drodze wykładni (por. orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 18 września 1951 r., C 112/51, OSN 1952, nr 3, poz. 70 i z dnia 4 lipca 1975 r., III CRN 160/75 OSPiKA 1977, nr 1, poz. 6).

Wyrażane niekiedy zapatrywanie, że nie można uznać prawnej doniosłości znaczenia nadanego oświadczeniu woli przez same strony, gdy odbiega ono od jasnego sensu oświadczenia woli wynikającego z reguł językowych nawiązuje do nie mającej oparcia w art. 65 k.c., anachronicznej koncepcji wyrażonej w paremii clara non sunt interpretanda. Najnowsze gruntowne wypowiedzi nauki prawa cywilnego odrzuciły tę koncepcję. Zerwał z nią także Sąd Najwyższy w kilku orzeczeniach wydanych w ostatnich latach (por. wyroki: z dnia 21 listopada 1997 r., I CKN 825/97, OSNC 1998, nr 5, poz.81, z dnia 8 czerwca 1999 r., II CKN 379/98, OSNC 2000, nr 1, poz.10, z dnia 7 grudnia 2000 r., II CKN 351/00, OSNC 2001, nr 6, poz.95, z dnia 30 stycznia 2004 r., I CK 129/03 niepubl., z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03, niepubl. i z dnia 8 października 2004 r., V CK 670/03, OSNC 2005, nr 9, poz. 162).

Zacieśnienie wykładni tylko do „niejasnych” postanowień umowy – jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03 – miałoby oparcie w art. 65 k.c., gdyby uznawał on za wyłącznie doniosłe takie znaczenie umowy, jakie wynika z reguł językowych. Zgodnie jednak z art. 65 § 2 k.c. w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli się opierać na jej dosłownym brzmieniu. Przepis ten dopuszcza więc taką sytuację, w której właściwy sens umowy ustalony przy zastosowaniu wskazanych w nim dyrektyw będzie odbiegał od jej „jasnego” znaczenia w świetle reguł językowych. Proces interpretacji umów może się zatem zakończyć ze względu na jej „jasny” sens dopiero wtedy, gdy treść umowy jest „jasna” po zastosowaniu kolejnych reguł wykładni.

Jeżeli okaże się, że strony różnie rozumiały treść złożonego oświadczenia woli, to za prawnie wiążące – zgodnie z kombinowaną metodą wykładni – należy uznać znaczenie oświadczenia woli ustalone według wzorca obiektywnego. W tej fazie wykładni potrzeba ochrony adresata oświadczenia woli, przemawia za tym, aby było to znaczenie oświadczenia, które jest dostępne adresatowi przy założeniu – jak określa się

w doktrynie i judykaturze (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95) – starannych z jego strony zabiegów interpretacyjnych. Na ochronę zasługuje bowiem tylko takie zaufanie adresata do znaczenia oświadczenia woli, które jest wynikiem jego starannych zabiegów interpretacyjnych. Potwierdza to nakaz zawarty w art. 65 § 1 k.c., aby oświadczenia woli tłumaczyć tak, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostało złożone, zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje.

Ustalając powyższe znaczenie oświadczenia woli należy zacząć od sensu wynikającego z reguł językowych, z tym, że przede wszystkim należy uwzględnić zasady, zwroty i zwyczaje językowe używane w środowisku, do którego należą strony, a dopiero potem ogólne reguły językowe. Trzeba jednak przy tym mieć na uwadze nie tylko interpretowany zwrot, ale także jego kontekst. Dlatego nie można przyjąć takiego znaczenia interpretowanego zwrotu, który pozostawałby w sprzeczności z pozostałymi składnikami wypowiedzi. Klóciłoby się to bowiem z założeniem o racjonalnym działaniu uczestników obrotu prawnego.

Przy wykładni oświadczenia woli należy – poza kontekstem językowym – brać pod uwagę także okoliczności złożenia oświadczenia woli, czyli tzw. kontekst sytuacyjny (art. 65 § 1 k.c.). Obejmuje on w szczególności przebieg negocjacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 września 1998 r., I CKN 815/97, OSNC 1999, nr 2, poz. 38), dotychczasowe doświadczenie stron (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 1975 r., III CRN 160/75, OSP 1977, nr 1, poz.6), ich status (wyrażający się, np. prowadzeniem działalności gospodarczej).

Niezależnie od tego z art. 65 § 2 k.c. wynika nakaz kierowania się przy wykładni umowy jej celem. Nie jest konieczne, aby był to cel uzgodniony przez strony, wystarczy – przez analogię do art. 491 § 2, art. 492 i 493 k.c. – cel zamierzony przez jedną stronę, który jest wiadomy drugiej. Należy podzielić pogląd, że także na gruncie prawa polskiego, i to nie tylko w zakresie stosunków z udziałem konsumentów (art. 385 § 2 k.c.), wątpliwości należy tłumaczyć na niekorzyść strony, która zredagowała umowę. Ryzyko wątpliwości wynikających z niejasnych postanowień umowy, nie dających usunąć się w drodze wykładni, powinna bowiem ponieść strona, która zredagowała umowę.

Dokonana przez Sąd wykładnia spornych postanowień umów najmu nie odpowiada przedstawionym wymaganiom, co nie pozwala odeprzeć zarzutu skarżących, że została ona przeprowadzona z naruszeniem art. 65 k.c. Sąd nie wskazał – co trafnie

zarzucili skarżący – jakie konkretnie dyrektywy wykładni umowy uzasadniają wniosek, że ze spornych postanowień umów najmu wynikał jedynie tymczasowy obowiązek poniesienia przez powoda nakładów dokonanych na wynajętą nieruchomość. Rację mają też skarżący, że do przyjęcia takiego wniosku nie wystarczy odwołanie się jedynie do analizy oświadczeń jednej strony zawartych umów. Zarzut naruszenia art. 65 k.c. należało więc uznać za uzasadniony.

Z wiążących w postępowaniu kasacyjnym ustaleń faktycznych wynika, że nakładów na wynajętą nieruchomość, zakwalifikowanych przez Sąd jako nakłady konieczne, powód dokonał przed zbyciem przez spółkę „S.(...)” pozwanym C. A. i M. M. posiadanych przez nią udziałów w wynajętej nieruchomości i prawie użytkowania gruntu. Zarówno w literaturze, jak i w orzecznictwie przyjmuje się, że najemca, który dokonał – przed zbyciem przez wynajmującego przedmiotu najmu – nakładów koniecznych lub innych nakładów obciążających wynajmującego (art. 662 § 1 i art. 663 k.c.) nie może roszczeń z tego tytułu dochodzić od nabywcy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 1986 r., IV CR 137/86, OSNC 1987, nr 9, poz. 142; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 2004 r., V CK 208/04, niepubl.; cytowana uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2005 r., III CZP 50/05). Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą skargę kasacyjną podziela to stanowisko. To oznacza, że zarzut naruszenia przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 678 § 1 k.c., polegający na uwzględnieniu roszczenia o zwrot nakładów koniecznych w stosunku do pozwanych C. A. i M. M. jako nabywców – po dokonaniu tych nakładów – udziału w wynajętej nieruchomości i prawie użytkowania gruntu, należało uznać za uzasadniony.

Podniesiony przez skarżących zarzut naruszenia art. 677 k.c. 123 § 1 pkt 1, art. 372 i art. 117 k.c. wiąże się z oceną zarzutu przedawnienia dochodzonego roszczenia, dokonaną – zdaniem skarżących z pominięciem charakteru zobowiązania solidarnego i skutków dokonanej zmiany powództwa.

Przyjmując na podstawie art. 370 k.c. solidarny charakter zobowiązania pozwanych z tytułu zwrotu wartości nakładów koniecznych, Sąd nie rozważył w dostatecznym stopniu konsekwencji dokonanego dnia 22 stycznia 2007 r. przedmiotowego przekształcenia powództwa, polegającego na zmianie pierwotnego żądania zasądzenia od pozwanych T. K. A. K. i A. K. po 25 449,94 zł oraz solidarnie od C. A. i M. M. 25 449,94 zł na żądanie zasądzenia solidarnie od wszystkich pozwanych 72 3000 zł. Uszło uwagi Sąd – co trafnie zarzucili skarżący – że ocena przewidzianego

w art. 677 k.c. przedawnienia roszczenia powoda o zwrot nakładów na rzecz najętą (por. przytoczony wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2000 r., I CKN 924/98) wymaga uwzględnienia zawartego w art. 372 k.c. unormowania, że przerwanie biegu przedawnienia w stosunku do jednego z dłużników solidarnych nie ma skutku względem współdłużników (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2006 r., IV CK 3/06, Lex nr 198 505). W piśmiennictwie podkreśla się, że przerwanie biegu przedawnienia następuje tylko w granicach żądania będącego przedmiotem procesu. Przerwaniu ulega bieg przedawnienia roszczenia objętego żądaniem i w takim rozmiarze, jaki został zgłoszony w żądaniu. Pomijając ocenę ostatecznie zgłoszonego przez powoda roszczenia w tym aspekcie, Sąd uniemożliwił odparcie zarzutu, że dochodzone przez powoda roszczenie zasądzenia solidarnie od wszystkich pozwanych 72 300 zł uległo przedawnieniu powyżej kwoty 24 449, 94 zł, ponieważ w chwili dokonania zmiany powództwa upłynął już roczny termin przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów, liczony od dnia zwrotu wynajmowanej nieruchomości (5 marca 2004 r.). W konsekwencji również ostatni z omówionych zarzutów naruszenia prawa należało uznać za uzasadniony.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji wyroku (art. 398¹⁵ § 1 oraz 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c.).