



Sygn. akt V CSK 487/08

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 czerwca 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa M.S.
przeciwko J.G., M.R. i A.R.
o zapłatę
i z powództwa wzajemnego J.G., M.R. i A.R.
przeciwko M.S.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 19 czerwca 2009 r.,
skargi kasacyjnej pozwanych (powodów wzajemnych)
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 25 czerwca 2008 r., sygn. akt [...],

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od pozwanych (powodów wzajemnych) na rzecz powódki (pозwanej wzajemnej) kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

M.S. domagała się zasądzenia solidarnie od J.G., M.R. i A.R. kwoty 123.128 złotych wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu. Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i jednocześnie wnieśli powództwo wzajemne, domagając się od powódki kwoty 20.000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu.

Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z dnia 4 stycznia 2007 r.: 1) zasądził od pozwanych na rzecz powódki kwotę 33.610 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 6 czerwca 2000 r., 2) w pozostałej części powództwo oddalił, 3) zasądził od powódki na rzecz pozwanych 7.900 złotych tytułem zwrotu części kosztów procesu, 4) nakazał ściągnąć z zasądzonego na rzecz powódki roszczenia na rzecz Skarbu Państwa kwotę 10.016,10 złotych tytułem nie uiszczonych kosztów sądowych, 5) nakazał pobrać od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa 3.338,70 złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych, 6) oddalił powództwo wzajemne w całości oraz 7) zasądził od pozwanych na rzecz powódki kwotę 4.815 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 1 maja 1997 r. strony zawarły umowę, na podstawie której pozwani oddali powódce w najem pensjonat w K. Umowa została zawarta na 5 lat. Zgodnie z § 6 umowy, najemca był zobowiązany do przeprowadzania bieżących remontów obiektu, a wynajmujący miał ponosić koszty remontów kapitalnych. W trakcie użytkowania obiektu ujawniły się liczne wady budynku wymagające remontu kapitalnego. Powódka zawiadomiła o tym pozwanych i zobowiązała ich do usunięcia wad. Pozwani nie wykonali żadnych remontów, a pismem z dnia 22 października 1998 r. wezwali powódkę do zwrotu przedmiotu najmu. Powódka zwróciła pozwany budynek w listopadzie 1998 r.

Sąd Okręgowy uznał, że żądanie powódki jest częściowo zasadne, natomiast powództwo wzajemne nie jest zasadne. Skoro umowa najmu była zawarta na czas oznaczony i została wypowiedziana bezpodstawnie przez pozwanych przed terminem, to powódka ma prawo na podstawie art. 471 k.c. domagać się naprawienia poniesionej szkody, tj. zwrotu poniesionych strat z tytułu wykonanych remontów, z których na skutek wypowiedzenia umowy nie mogła skorzystać. Jest to wyliczona w opinii biegłych z Politechniki kwota 33.610,87

złoty. Niezasadne jest natomiast, zdaniem Sądu Okręgowego, żądanie powódki z tytułu utraconych korzyści. Nie wykazała ona bowiem, aby takie korzyści mogła osiągnąć. Bez znacznych nakładów nie mogłaby osiągnąć żadnego zysku, gdyż standard pensjonatu był niski.

Obie strony wniosły apelacje od wyroku Sądu Okręgowego.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 25 czerwca 2008 r. 1) zmienił zaskarżony wyrok w punkcie 1 w ten sposób, że zasądził od pozwanych i powodów wzajemnych solidarnie na rzecz powódki i pozwanej wzajemnej kwotę 33.610,87 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 4 maja 1999 r., w punkcie 2 w ten sposób, że zasądził od pozwanych i powodów wzajemnych solidarnie na rzecz powódki i pozwanej wzajemnej kwotę 62.670 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 2 października 1999 r., a w pozostałej części powództwo oddalił, w punkcie 3 w ten sposób, że zniósł wzajemnie między stronami koszty procesu za pierwszą instancję, w punkcie 4 w ten sposób, że kwotę 10.016,10 złotych obniżył do kwoty 939,10 złotych oraz w punkcie 5 w ten sposób, że kwotę 3.338,70 złotych podwyższył do kwoty 5.817,30 złotych, 2) umorzył postępowanie apelacyjne wywołane apelacją powódki i pozwanej wzajemnej w części dotyczącej kwoty 16.300 złotych, 3) oddalił apelację powódki i pozwanej wzajemnej w pozostałej części, 4) oddalił apelację pozwanych i powodów wzajemnych w całości oraz (w punktach 5 - 7) orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Apelacyjny podkreślił, że Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, wszechstronnie rozważył zebrany w sprawie materiał dowodowy, a dokonując oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego nie przekroczył zasady swobodnej oceny dowodów, prawidłowo też zastosował prawo materialne. Jednocześnie Sąd Apelacyjny uznał częściowo za zasadną apelację powódki. W szczególności odsetki od kwoty 33.610,87 złotych powinny być zasądzone od dnia wniesienia pozwu, ponieważ powódka wykazała, że przed wytoczeniem powództwa wzywała pozwanych do zapłaty (art. 455 w związku z art. 481 k.c.). Powódka ma też prawo do odszkodowania z tytułu utraconych korzyści. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, pensjonat jest położony w atrakcyjnym miejscu i jego właściciele nie mieli najmniejszych trudności z wynajęciem go następnej osobie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, ustalenie hipotetycznych korzyści, które powódka mogłaby osiągnąć, gdyby jej umowy nie wypowiedziano wymagało wiadomości specjalnych. Dlatego też Sąd Apelacyjny dopuścił dowód z opinii biegłego na tę okoliczność. Biegły sądowy wykonał opinię zgodnie z poleceniem Sądu, obliczając prognozowane dochody, jakie powódka mogłaby osiągnąć. Niezasadne jest natomiast, według Sądu Apelacyjnego, żądanie powódki z tytułu zwrotu kosztów poniesionych na reklamę pensjonatu w kwocie 9.000 złotych.

Pozwani w skardze kasacyjnej zarzucili naruszenie przepisów prawa materialnego, mianowicie art. 65, art. 662 i art. 663 k.c., oraz przepisów postępowania, mianowicie art. 328 w związku z art. 382 i art. 391 § 1, art. 386 § 1, art. 385 oraz art. 382 i art. 233 § 1 w związku z art. 391 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przede wszystkim należy podkreślić, że wskazane w skardze zarzuty naruszenia przepisów postępowania oraz naruszenia prawa materialnego w większości dotyczą ustalenia stanu faktycznego i oceny dowodów, tymczasem, zgodnie z art. 398³ § 3 k.p.c., takie zarzuty nie mogą być podstawą skargi kasacyjnej.

Zarzut naruszenia art. 328 k.p.c. jest nietrafny, ponieważ Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu wyroku nie tylko powołał art. 471 k.c. jako podstawę rozstrzygnięcia, lecz również wykazał, w jaki sposób i dlaczego przepis ten znajduje zastosowanie (dopuścił w związku z tym dowód z opinii biegłego w celu ustalenia wysokości poniesionej przez powódkę szkody w postaci *lucrum cessans*).

Bezzasadne są zarzuty naruszenia art. 386 § 1 i art. 385 k.p.c. Zastosowanie tych przepisów przez Sąd Apelacyjny stanowi tylko konsekwencję uwzględnienia apelacji powódki.

Kluczowe znaczenie w niniejszej sprawie ma zarzut naruszenia art. 65 k.c. Skarżący twierdzą bowiem, że to nie oni wypowiedzieli umowę najmu, ale powódka, a w konsekwencji doszło do naruszenia innych przepisów (m.in. art. 663 k.c.) i brak jest podstaw do żądania przez nią odszkodowania co do utraconych korzyści. Biorąc pod uwagę treść pisma powódki z dnia 5 października 1998 r., zgodzić się trzeba, że zawiera ono stwierdzenie pozwalające przyjąć,

iż wypowiedzenie umowy najmu zostało dokonane przez powódkę („dalsze kontynuowanie najmu jest niemożliwe”). Sformułowanie to należy jednak interpretować w kontekście całego stanu faktycznego i prawnego niniejszej sprawy. Umowa najmu została zawarta przez strony na czas oznaczony. Zgodnie z art. 673 § 3 k.c., umowę taką można wypowiedzieć wyłącznie w wypadkach określonych w umowie. Tymczasem treść umowy (§ 12) przewiduje wyłącznie możliwość natychmiastowego wypowiedzenia umowy przez wynajmującego. Oznacza to, że powódka (najemca) nie miała prawa wypowiedzenia umowy. W razie konieczności przeprowadzenia remontów, bez których korzystanie z przedmiotu najmu było niemożliwe, powódka mogła co najwyżej przeprowadzić je na koszt wynajmującego (art. 663 k.c.). Wypowiedzenie umowy najmu zostało zatem dokonane przez pozwanych w piśmie z dnia 22 października 1998 r., tak jak ustaliły to Sądy w niniejszej sprawie. Zarzut naruszenia art. 65 k.c. jest więc niezasadny. W konsekwencji nietrafny jest także zarzut naruszenia art. 663 k.c. Skoro bowiem ustalono, że to nie najemca wypowiedział umowę, a wynajmujący, to tym samym nie mogło dojść do naruszenia tego przepisu.

Niezasadny jest także zarzut naruszenia art. 662 § 2 k.c., ponieważ § 6 umowy najmu *expressis verbis* ogranicza obowiązki najemcy do napraw bieżących. Tymczasem w okolicznościach sprawy naprawy miały charakter kapitalny, powinny zatem zostać dokonane przez wynajmującego. Podniesienie takiego zarzutu jest poza tym niedopuszczalne w skardze kasacyjnej, w istocie kwestionuje się bowiem ustalenie stanu faktycznego przez Sądy (uznanie określonych napraw za drobne, albo kapitalne), a przecież ustalenia stanu faktycznego nie mogą być przedmiotem postępowania kasacyjnego (art. 398³ § 3 k.p.c.).

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł jak w sentencji.