



Sygn. akt II CSK 283/11

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 stycznia 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Jan Górowski (sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

w sprawie z powództwa A. Ś.

i I. B. – Ś.

przeciwko Gminie Ł.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 12 stycznia 2012 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 15 grudnia 2010 r.,

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

## Uzasadnienie

Pozwem z dnia 30 grudnia 2009 r. powodowie A. Ś. i I. B. – Ś. wnieśli o zasądzenie od Gminy Ł. - Administracji Nieruchomościami, Wydziału Budynków i Lokali Urzędu Miasta Ł., Wydziału Geodezji Katastru i Inwentaryzacji Urzędu Miasta Ł. na ich rzecz kwoty 3 149 900 zł z ustawowymi odsetkami tytułem zwrotu nakładów poniesionych na nieruchomość położoną w Ł. przy ul. K. Podnieśli, że wywodzą swoje roszczenie z wielu stosunków obligacyjnych - umowy najmu i ustnej umowy o dokonanie nakładów w związku z planowaną sprzedażą nieruchomości oraz przepisów o odpowiedzialności deliktowej i bezpodstawnym wzbogaceniu. Żądanie pozwu dotyczy zwrotu nakładów poczynionych przez powoda w okresie od maja 2004 r. do grudnia 2007 r. na lokal stanowiący w tym okresie własność Gminy.

Wyrokiem z dnia 20 lipca 2010 r. Sąd Okręgowy w Ł. zasądził od pozwanej Gminy na rzecz powodów solidarnie kwotę 1 751 800 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lutego 2010 r. i oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Ustalił, że pozwana Gmina była właścicielką lokalu użytkowego o nazwie „N.” położonego przy ulicy K., który wykorzystywany był na działalność gastronomiczną. Poprzedni najemca lokalu (M. N.), usunięty przez Komornika, pozostawił lokal zdewastowany. Istniała konieczność częściowej wymiany instalacji wodno – kanalizacyjnej oraz elektrycznej, a także c.o. Gmina nie przeprowadziła remontu, ani przebudowy z uwagi na wysokie koszty i wystawiła lokal do przetargu, zaznaczając, jakich napraw należy w nim dokonać. Budynek, w jakim znajdował się lokal, był dwupoziomowym pawilonem przylegającym do wysokiego budynku mieszkalnego, przy czym część pomieszczeń znajdowała się na terenie tego budynku. Taki układ powodował szereg problemów związanych z tym, że przedmiotowy lokal był położony w dwóch różnych budynkach i na dwóch odrębnych działkach gruntu - na działce nr 24/4, nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej (budynek wysoki) oraz na działce 24/39, nieruchomości Gminy Ł. (budynek niski).

Na etapie negocjacji ustalono, że warunkiem zawarcia umowy najmu będzie doprowadzenie do samodzielności nieruchomości oraz zobowiązano powoda do sporządzenia niezbędnej dokumentacji i wykonania wszelkich prac zmierzających do fizycznego i technicznego wyodrębnienia lokalu od budynku mieszkalnego. W dniu 14 maja 2004 r. strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego położonego przy Al. K., o łącznej powierzchni 1 365,06 m<sup>2</sup> na czas nieoznaczony; przedmiot działalności określono jako handel i usługi. W § 3 ust. 1 umowy postanowiły m.in., że najemca obowiązany jest utrzymać lokal we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz dokonywać na własny koszt napraw niezbędnych do utrzymania go w stanie niepogorszonym, ze zobowiązaniem do naprawy i wymiany wszystkich urządzeń grzewczych, z wyjątkiem instalacji c.o. założonej przez wynajmującego, napraw okien i drzwi oraz podłóg i posadzek, a także napraw i wymiany urządzeń wodociągowo - kanalizacyjnych, usuwania niedrożności przewodów odpływowych do urządzeń sanitarnych, naprawy i wymiany instalacji elektrycznej wraz z osprzętem. W § 5 ust. 1 zawarto zapis, że wynajmujący jest zobowiązany do wydania lokalu w stanie umożliwiającym korzystanie z instalacji oświetlenia, ogrzewania lokalu, zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz innych urządzeń zainstalowanych w budynku oraz, że strony ustalą w odrębnej umowie zakres nakładów koniecznych obciążających wynajmującego w chwili nawiązania stosunku najmu oraz zasady ich zwrotu, gdy poniesie je najemca za zgodą wynajmującego (§ 5 ust. 3). Ustaliły ponadto, że wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia i zmiany struktury wynajętego lokalu, a także zainstalowanie w nim urządzeń technicznych wymagają uprzedniej, pisemnej zgody wynajmującego, a koszty z tym związane ponosi najemca bez prawa regresu do wynajmującego. Jeżeli natomiast najemca dokona zmian określonych w ust. 1 bez zgody wynajmującego, w przypadku ustania stosunku najmu - wynajmującemu przysługuje prawo żądania ich usunięcia (§ 6).

Powód objął lokal w bardzo złym stanie technicznym, nie odpowiadającym wymogom prawa budowlanego, ani nie nadającym się do użytku. Został on także zobowiązany przez Gminę do wymiany instalacji c.o. na nową oddzieloną od budynku Wspólnoty Mieszkaniowej.

Po objęciu lokalu w posiadanie powód przystąpił do prac remontowych zmierzających do technicznego oddzielenia budynku od budynku mieszkalnego, - dokonał m.in. oddzielenia instalacji wodnej i grzewczej. Prace te odbywały się za zgodą i wiedzą pozwanej, na każdym ich etapie; powód uzyskiwał także stosowne decyzje administracyjne.

W okresie prowadzenia prac remontowych, powód korzystał także – w oparciu o pozytywne rozstrzygnięcia jego wniosków – z czasowych zwolnień od czynszu, dotyczących części najmowanych powierzchni. Między innymi powód zawarł z Administracją Nieruchomościami /.../ umowę o wykonanie nakładów koniecznych w części piwnicznej obiektu przy Al. K. polegających na demontażu : urządzeń wentylacji mechanicznej, urządzeń klimatyzacyjnych, chłodniczych, urządzeń do podgrzewania wody oraz niesprawnej instalacji elektrycznej, wodociągowej i c.o., rozbiórce betonowych fundamentów pod maszyny i urządzenia, usunięciu poza budynek i wywiezieniu na wysypisko rozebranych maszyn i urządzeń. Ustalono w niej, że wartość robót odpowiada wysokości czynszu za 287,62 m<sup>2</sup> piwnic w okresie od dnia 14 maja 2004 r. do dnia 28 lutego 2005 r. W związku z czym, wynajmujący zwolnił najemcę z obowiązku wnoszenia czynszu za powierzchnię piwnic w tym okresie; umowa obowiązywała od dnia 14 maja 2004 r. W dniu 10 grudnia 2004 r. na podstawie § 5 pkt 3 umowy najmu powód zwrócił się do do Administracji Nieruchomościami o spisanie z nim umowy dotyczącej zwrotu nakładów koniecznych poniesionych na remont budynku „N.”, proponując rozliczenie kosztów poniesionych na wykonanie kotłowni i instalacji c.o. ze względu na zobowiązanie go do rozdzielenia instalacji w budynku wysokim i niskim. Pomimo, że powód złożył wymaganą dokumentację, umowy z nim nie zawarto.

W toku prac remontowych przeprowadzonych przez powoda doszło ostatecznie do rozdzielenia dwóch budynków i podziału lokalu użytkowego będącego przedmiotem najmu na dwa mniejsze lokale użytkowe. W dniu 15 lipca 2005 r. strony zawarły aneks do pierwotnej umowy najmu, określając na nowo powierzchnię i przedmiot działalności. W tym samym dniu zawarto nową umowę najmu na wydzielony, mniejszy lokal o powierzchni 371,01 m<sup>2</sup> i określono przedmiot działalności jako usługi medyczne. Powód nadal ponosił nakłady na lokale,

ale Administracja Nieruchomości odmawiała powodowi zawarcia umowy o ich zwrot. Umowa taka została zawarta dopiero w dniu 14 października 2005 r., w której wyceniono wartość nakładów na kwotę 59 058,68 zł. Ich zakres rzeczowy określili kosztorysy budowlane stanowiące załącznik do umowy, gdzie wskazano, że chodzi o roboty budowlane mające na celu doprowadzenie lokalu do stanu zerowego, naprawę dewastacji, roboty ujęte w ofercie przetargowej, a nie ujęte w kosztorysie zasadniczym, odłączenie instalacji c.o. i instalacji wodnej w budynku dawnej „N. ” od budynku mieszkalnego.

W czerwcu 2009 r. strony przystąpiły do negocjowania treści umowy sprzedaży, zawartej ostatecznie dnia 24 lipca 2009 r. w formie aktu notarialnego, którą sprzedano trzy lokale użytkowe:

- pierwszy lokal nr 1 położony na działce nr 24/39 przy al. K. o powierzchni użytkowej 1058,25 m<sup>2</sup> został wyceniony na 2 569 500 zł, zaś grunt o powierzchni 1542 m<sup>2</sup> na kwotę 1 384 700 zł,
- drugi lokal nr 2 położony na tej działce o powierzchni 72,36 m<sup>2</sup> został wyceniony na kwotę 142 100 zł,
- trzeci lokal nr 1 położony na działce nr 24/4 przy al. K. o powierzchni 270,23 m<sup>2</sup> z udziałem 68/1000 w prawie użytkowania wieczystego w gruncie o pow. 544 m<sup>2</sup> został wyceniony na kwotę 692 000 zł.

Aktem notarialnym powodowie nabyli powyższe lokale na własność wraz z użytkowaniem wieczystym gruntu za cenę łączną 3 503 600 zł rozłożoną na 5 rocznych rat. Paragraf 2 umowy zawiera zapis, dotyczący jedynie lokalu nr 1 o powierzchni 270,23 m<sup>2</sup> o treści: „w przypadku sprzedaży lokalu użytkowego nabytego przez najemcę w okresie 5 lat od nabycia tego lokalu, Miasto zastrzega sobie prawo odkupu przedmiotowego lokalu użytkowego za kwotę odpowiadającą cenie i kosztom sprzedaży przez Miasto oraz za zwrotem nakładów. Jednakże zwrot nakładów, które nie stanowiły nakładów koniecznych należy się tylko w granicach istniejącego zwiększenia wartości lokalu”. Załącznikiem do umowy był protokół z dnia 14 lipca 2009 r. w sprawie sprzedaży przez Miasto trzech lokali użytkowych położonych przy ul. K., zawierający oświadczenie kupującego, że cena lokali stanowi równowartość lokali po poczynionych przez niego nakładach, które

nie zostały rozliczone. Umowa w takim kształcie, tj. wraz z załącznikiem w postaci protokołu i oświadczenia kupującego, przesłana została wraz z wnioskiem do sądu wieczystoksięgowego.

Sąd Okręgowy podniósł, że art. 662 § 1 k.c. ma charakter względnie obowiązujący i dlatego strony stosunku najmu mogą się umówić odmiennie, tj. nie ma przeszkód, aby najemca wziął na siebie obowiązek doprowadzenia przedmiotu najmu do należytego stanu. W zawartej umowie najmu strony określiły nakłady konieczne obciążające wynajmującego i umówiły się, że zostaną one wykonane przez najemcę i rozliczone na podstawie umowy o zwrot tych nakładów (§ 5). Uzgodniły także w § 6 ust. 1, że wszelkie adaptacje, modernizacje i zmiany struktury wynajętego lokalu wymagają uprzedniej, pisemnej zgody wynajmującego i koszty z tym związane ponosi najemca bez regresu do wynajmującego.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że powód za wiedzą i zgodą strony pozwanej, po uzyskaniu stosownych pozwoleń i decyzji administracyjnych, dokonał nakładów koniecznych. Podkreślił, że strona pozwana przyznała, że ich wartość, po uwzględnieniu kwot już zapłaconych, wynosi 3 125 400 zł. Wartość rynkowa lokali, sprzedanych powodowi, uwzględniała ich stan techniczny wraz z poniesionymi nakładami.

Według zapatrywania Sądu pierwszej instancji okoliczność, że dalszych nakładów koniecznych poniesionych przez powoda jako najemcę nie rozliczono w trakcie trwania umowy najmu, ani w cenie sprzedaży lokali, nie stanowiła przeszkody do dochodzenia roszczenia z tytułu tych nakładów od strony pozwanej na podstawie § 5 pkt 6 uchwały Rady Miejskiej z dnia 19 marca 2003 r. w sprawie zasad sprzedaży oraz przyznawania pierwszeństwa w nabywaniu komunalnych samodzielnych lokali użytkowych ich najemcom i dzierżawcom prowadzącym działalność gospodarczą. Zauważył, że ten akt został zmieniony uchwałą Rady Miejskiej z dnia 19 maja 2004 r., a zatem w chwili ustalania ceny nabycia spornych lokali istniała możliwość zaliczenia na poczet ceny nierozliczonych nakładów koniecznych bez względu na fakt, czy były one objęte wcześniejszą umową. Ponieważ jednak obie uchwały stanowią o możliwości rozliczenia nakładów jedynie do 50 % wartości lokalu ustalonej według zawartych w nich zasad, to w związku z

tym powództwo ponad kwotę 1 751 800 zł, jego zdaniem nie mogło zostać uwzględnione (art. 663 k.c. w zw. z art. 471 k.c.).

Odnosząc się do legitymacji procesowej czynnej wskazał, że wierzytelności dotyczące przedsiębiorstwa prowadzonego przez powoda wchodzą w skład majątku, objętego wspólnością majątkową małżeńską, stąd w ramach czynności zachowawczych związanych z zarządem majątkiem wspólnym powódka mogła wystąpić z roszczeniem obok męża.

Sąd pierwszej instancji oceniając podniesiony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia wskazał, że zgodnie z art. 677 k.c. roszczenie powodów o zwrot nakładów na rzecz, podlega rocznemu przedawnieniu licząc od dnia zwrotu rzeczy. Termin ten należy liczyć od rzeczywistego wydania rzeczy najętej, co w danym stanie faktycznym było jednoczesne z zawarciem dnia 24 lipca 2009 r. umowy sprzedaży nieruchomości lokalowych. Zgodnie z art. 348 k.c. przeniesienie posiadania następuje poprzez wydanie rzeczy, czym z kolei jest wydanie zarówno dokumentów umożliwiających rozporządzenie rzeczą, jak i środków, które dają faktyczną władzę nad rzeczą. Jednakże przeniesienie posiadania z posiadacza samoistnego na zależnego albo dzierżyciela następuje na mocy umowy stron (art. 351 k.c.). Powód nie musiał zatem fizycznie zdawać przedmiotu najmu, a Gmina fizycznie go odbierać. Skoro umowa sprzedaży lokali została zawarta w dniu 24 lipca 2009 r., to powód mógł wystąpić skutecznie z roszczeniem do dnia 24 lipca 2010 r., podczas gdy pozew został złożony w dniu 30 grudnia 2009 r.

Wskazał, że art. 677 k.c. stanowi *lex specialis* wobec ogólnych przepisów k.c. o przedawnieniu roszczeń (art. 117 i nast.). Odrębność regulacji dotyczy dwóch elementów konstrukcyjnych instytucji przedawnienia, tj. długości i momentu rozpoczęcia biegu terminu przedawnienia. Ten przeciwko komu skierowane jest roszczenie, bądź to o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, bądź o zwrot nakładów na rzecz albo zwrot nadpłaconego czynszu - odpowiednio zatem najemca albo wynajmujący - po upływie krótszego niż to wynika z ogólnego przepisu (art. 118 k.c.), bo rocznego terminu, którego bieg rozpoczyna się od dnia zwrotu rzeczy najętej (inaczej niż stanowi art. 120 k.c.), nabywa prawo

do skorzystania z zarzutu przedawnienia (art. 117 § 2 k.c.). Inne natomiast roszczenia ze stosunku najmu, np. roszczenie wynajmującego przeciw najemcy o zwrot przedmiotu najmu i zapłatę zaległego czynszu, podlegają ogólnym terminom przedawnienia. Wskazał, że szczególny termin przedawnienia roszczeń przewidziany w art. 677 k.c. wyłącza stosowanie terminów ogólnych ustanowionych w art. 118 i 442 k.c., a roszczenie najemcy o zwrot wartości ulepszeń rzeczy przedawnia się z upływem roku od dnia jej zwrotu (art. 677 k.c.).

Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę na to, że powód dokonywał nakładów koniecznych na lokale w okresie od maja 2004 r. do grudnia 2007 r. i już wtedy powstało dla niego wymagalne roszczenie o ich zwrot. Wskazał, że nie oznacza to jednak przedawnienia roszczenia, bowiem zwrot rzeczy nastąpił, zgodnie z art. 351 k.c., w dacie zawarcia umowy notarialnej i w rezultacie uznał, że do dnia 24 lipca 2010 r. powód mógł wystąpić z roszczeniem o zwrot nakładów koniecznych.

Od powyższego wyroku apelację wniosła pozwana Gmina, zaskarżając wyrok w części uwzględniającej powództwo i orzekającej o kosztach procesu. Skarżąca zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj. art. 353<sup>1</sup> k.c.; § 5 pkt 6 uchwały Rady Miejskiej z dnia 19 marca 2003 r. zmienionej uchwałą Rady Miejskiej z dnia 19 maja 2004 r.; art. 662 k.c.; art. 664 k.c. oraz art. 118 k.c. i wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 15 grudnia 2010 r. apelację oddalił. Wskazał, że w świetle niezakwestionowanej podstawy faktycznej zaskarżonego wyroku za zupełnie dowolny należało uznać zarzut, że strony umówiły się tylko i wyłącznie na zwrot wartości nakładów koniecznych, które zostały objęte umową z dnia 14 października 2005 r. Podkreślił, że powód poczynił nakłady za wiedzą i zgodą strony pozwanej, po uzyskaniu wszystkich niezbędnych pozwoleń i decyzji administracyjnych, co do których niewątpliwie miała możliwość wypowiedzieć się także Gmina jako właściciel spornych lokali. Wskazał, że Sąd pierwszej instancji nie ustalił, że umowa o nakłady zawarta w 2005 r. definitywnie kończyła wszelkie rozliczenia pomiędzy stronami z tytułu nakładów koniecznych poczynionych w latach 2004 - 2005 przez najemcę. Podkreślił, że z żadnego postanowienia tej umowy nie wynika, aby strony nie mogły prowadzić dalszych rozliczeń z tego



samego tytułu. Zapis § 2 pkt 2 tej umowy stanowi tylko, że wynajmujący nie będzie czynić najemcy przeszkód w wykonywaniu robót na obiekcie, przekraczających zakres wynikający z ust. 1 tego paragrafu, to jest ponad kosztorys budowlany będący załącznikiem do tej umowy oraz, że najemca nie będzie miał prawa żądania refundacji, co do tych robót. Wyraził zapatrywanie, że zapis ten nie może być interpretowany jako odnoszący się do prac już wykonanych, oraz do prac o charakterze nakładów koniecznych. Jego zdaniem także zapis § 1 tej umowy mówiący o tym, co jest jej przedmiotem, nie wyklucza istnienia na dzień jej sporządzania innych nakładów koniecznych, albo woli stron wykonania przez najemcę w przyszłości innych nakładów koniecznych obciążających wynajmującego, podlegających stosownemu rozliczeniu. Za taką interpretacją umowy przemawiał, jego zdaniem, także § 5 umowy, w którym strony postanowiły, że w sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i uchwały Zarządu Miasta Ł. z dnia 30 kwietnia 1998 r. wraz z dokonanymi zmianami.

Według oceny Sądu Apelacyjnego, Sąd pierwszej instancji zastosował prawidłowo art. 662 k.c., jednocześnie podkreślając jego względnie obowiązujący charakter i dopuszczając jego modyfikację zgodną wolą stron i w rezultacie uznał za zupełnie niezrozumiałe zarzuty naruszenia tego przepisu podobnie, jak i art. 353<sup>1</sup> k.c. Pierwszym przejawem swobodnego kształtowania stosunku najmu pomiędzy stronami w aspekcie nakładów koniecznych był w jego ocenie § 5 ust. 3 umowy najmu z dnia 14 maja 2004 r., w którym strony dopuściły możliwość poniesienia nakładów koniecznych obciążających wynajmującego w chwili nawiązania stosunku najmu przez najemcę i postanowiły, że zasady ich zwrotu ustalą w odrębnej umowie. Konsekwencją tych postanowień, będących wyrazem zgodnej woli stron, była umowa z dnia 14 października 2005 r., która nie uregulowała jednak całego stosunku prawnego między stronami. Modyfikując treść art. 662 k.c. strony wyeliminowały jednocześnie możliwość zastosowania art. 664 k.c., który kreuje odpowiedzialność wynajmującego z tytułu rękojmi za wady rzeczy najętej, ale tylko jako wzmocnienie odpowiedzialności wynajmującego z art. 662 k.c. na zasadach ogólnych.

Wskazał, że z uwagi na odstępianie przez strony od konstrukcji prawnej określonej w art. 662 k.c., Sąd pierwszej instancji trafnie nie rozważał zgłoszonego żądania na płaszczyźnie art. 664 k.c. i w związku z tym także zarzut obrazy tego przepisu uznał za bezzasadny. Podkreślił, że ukształtowany przez strony w sposób dobrowolny, odmienny od ustawowego, stosunek najmu lokalu użytkowego, w szczególności w zakresie nakładów koniecznych, stanowił niezależną i odrębną od umowy sprzedaży z dnia 24 lipca 2009 r. konstrukcję obligacyjną. Jego zdaniem jest ona powiązana ze sporem powstałym na tle poczynionych nakładów koniecznych tylko o tyle, o ile ma wpływ na możliwą, maksymalną wysokość tych nakładów, podlegającą zwrotowi na rzecz najemcy. Podkreślił, że taki związek został przyjęty przez Sąd Okręgowy, który wbrew zarzutowi apelacji rozliczył nakłady konieczne w cenie i w dacie zawarcia umowy sprzedaży, co czyni bezprzedmiotowy zarzut błędu w subsumcji, polegającego na wadliwym przyjęciu nieistnienia związku pomiędzy ustalonym stanem faktycznym a umową sprzedaży nieruchomości i § 5 ust. 3 oraz § 6 ust. 1 umowy najmu. Wskazał, że Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo ponad kwotę 1 751 800 zł, tj. ponad 50% wartości lokali, wyrażoną w postaci ceny z aktu notarialnego sprzedaży tych lokali i tym samym właściwie zastosował § 5 pkt 6 uchwały Rady Miejskiej z dnia 19 marca 2003 r., w brzmieniu nadanym tej uchwale uchwałą Rady Miejskiej z dnia 19 maja 2004 r.

Jego zdaniem prawidłowość interpretacji tego postanowienia nie może budzić wątpliwości, gdyż po pierwsze wynika z literalnego brzmienia, a po drugie brak jest przesłanek do odmiennej interpretacji, w świetle treści korespondencji prowadzonej przez strony w latach 2004 - 2009. Interpretacja zawarta w apelacji nie zawiera żadnych argumentów jurydycznych, logicznych lub wynikających z doświadczenia życiowego. Podniósł, że akcentowany w apelacji charakter uchwały Rady Miejskiej jako źródło prawa miejscowego, mający umocowanie w art. 87 ust. 2 Konstytucji RP, może stanowić - jak słusznie wywodzi to przeciwnik apelującego - samoistną podstawę roszczenia najemcy wobec wynajmującego o zaliczenie na poczet ceny sprzedaży lokalu użytkowego wcześniej nierozliczonych nakładów koniecznych, które obciążały wynajmującego, a których dokonał najemca, jednak nie więcej niż 50% wartości lokalu. W takiej sytuacji - jego

zdaniem - odpowiedzialność strony pozwanej opiera się na § 5 pkt 6 cytowanej uchwały w zw. z art. 471 k.c. i pozostaje w zbiegu z odpowiedzialnością z art. 662 k.c. w zw. z art. 471 k.c., przyjętą przez Sąd Okręgowy. Sąd Apelacyjny podzielił wywody Sądu pierwszej instancji, co do wzajemnych relacji art. 118 k.c. i art. 677 k.c.

Wyrok Sądu Apelacyjnego został zaskarżony przez pozwanego skargą kasacyjną w całości, w której wniósł o jego uchylenie oraz uchylenie wyroku Sądu pierwszej instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Skarga kasacyjna została oparta na obu podstawach z art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c. W ramach zarzutu naruszenia prawa procesowego skarżący podniósł obrazę art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 382 k.p.c. W ramach zarzutu naruszenia prawa materialnego skarżący podniósł obrazę art. 353<sup>1</sup> k.c., art. 662 § 1 k.c., § 5 pkt 6 i pkt 7 uchwały Rady Miejskiej z dnia 19 marca 2003 r. w sprawie zasad sprzedaży oraz przyznawania pierwszeństwa w nabywaniu komunalnych samodzielnych lokali użytkowych ich najemcom i dzierżawcom prowadzącym działalność gospodarczą, w brzmieniu nadanym uchwałą Rady Miejskiej z dnia 19 maja 2004 r. i art. 65 § 1 i 2 k.c. w zw. z § 5 ust. 1 i ust. 3, § 6 ust. 1 umowy najmu z dnia 14 maja 2004 r. oraz w zw. z § 1 i § 2 ust. 2 i ust. 3, § 4 i § 5 ust. 2 umowy w sprawie rozliczenia nakładów koniecznych z dnia 14 października 2005 r.; § 5 pkt 6 i 7 uchwały Rady Miejskiej z dnia 19 marca 2003 r. w sprawie zasad sprzedaży oraz przyznawania pierwszeństwa w nabywaniu komunalnych samodzielnych lokali użytkowych ich najemcom i dzierżawcom prowadzącym działalność gospodarczą w brzmieniu nadanym tej uchwale uchwałą Rady Miejskiej z dnia 19 maja 2004 r. w zw. z art. 471 k.c.; art. 662 § 1 k.c. w zw. z art. 471 k.c. w zw. z § 5 pkt 6 i 7 uchwały Rady Miejskiej z dnia 19 marca 2003 r. w sprawie zasad sprzedaży oraz przyznawania pierwszeństwa w nabywaniu komunalnych samodzielnych lokali użytkowych ich najemcom i dzierżawcom prowadzącym działalność gospodarczą w brzmieniu nadanym tej uchwale uchwałą 479/04 Rady Miejskiej z dnia 19 maja 2004 r.; art. 663 k.c. oraz art. 353<sup>1</sup> k.c. w zw. z art. 662 § 1 k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Artykuł 328 § 2 k.p.c. ma odpowiednie zastosowanie w postępowaniu kasacyjnym przez odesłanie zawarte w art. 391 § 1 k.p.c. Zakres tego zastosowania zależy od rodzaju wydanego orzeczenia, oraz od czynności procesowych podjętych przez sąd odwoławczy, wynikających z zarzutów apelacyjnych, limitowanych granicami kognicji sądu drugiej instancji. Jeżeli sąd odwoławczy, oddalając apelację orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1935 r., C III 680/34, Zb. Urz. 1936, poz. 379, z dnia 14 lutego 1938, r. C II 2172/37 Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83).

Trzeba jednak zgodzić się ze skarżącą Gminą, że Sąd drugiej instancji opart zaskarżone orzeczenie na własnym ustaleniu, że od początku strony traktowały nakłady czynione przez najemcę jako działania konieczne w rozumieniu art. 662 k.c., podejmowane przez najemcę zamiast wynajmującego, z jednoznaczną wolą tego, że wartość tych nakładów rozliczona zostanie w przyszłości w postaci obniżenia czynszu najmu, bądź w cenie sprzedaży najemcy spornych lokali. Z drugiej strony zaś w całości przyjął za własne ustalenia Sądu pierwszej instancji, z których taki fakt nie wynika. W wyroku pierwszoinstancyjnym stwierdzono bowiem jedynie, że pozwana nie kwestionowała zakresu rzeczowego i wartości nakładów dokonanych przez powoda i wyliczonych w operacie szacunkowym, co nie oznacza, że uznawała je za konieczne, których równowartość ma zwrócić powodowi. Wobec częściowo odmiennego własnego ustalenia, Sąd Apelacyjny powinien był na nowo dokonać omówienia zebranego w sprawie materiału dowodowego czego nie uczynił.

W judykaturze utrwalony jest pogląd, że obraza art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. może stanowić usprawiedliwioną podstawę skargi kasacyjnej właśnie wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie zawiera wszystkich koniecznych elementów. W omawianym wypadku zabrakło w nim omówienia materiału dowodowego, zwłaszcza pozostającego w opozycji do dokonanego w drugiej instancji wskazanego ustalenia faktycznego (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 8 października 1997 r., I CKN 312/97, z 19 lutego 2002 r.,

IV CKN 718/00, z dnia 18 marca 2003 r., IV CKN 11862/00, z dnia 20 lutego 2003 r., I CKN 65/01, z dnia 22 maja 2003 r., II CKN 121/01, niepublikowane i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83).

Trzeba także zgodzić się ze stanowiskiem Gminy, że w uzasadnieniu orzeczenia Sądu Apelacyjnego brak należytego wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku. Z jednej strony wskazał, że norma wynikająca z art. 662 § 1 k.c. ma charakter dyspozytywny i że jej podmioty są władne na podstawie zawartej umowy dokonać rozkładu ciężaru obowiązków nałożonych na najemcę i wynajmującego oraz, iż w umowie z dnia 14 maja 2004 r. strony odstąpiły od tej ustawowej regulacji. Z drugiej zaś wskazał, że Sąd pierwszej instancji prawidłowo zastosował art. 662 k.c. a końcowej części uzasadnienia, że odpowiedzialność strony pozwanej opiera się na § 5 pkt 6 uchwały Rady Miejskiej w zw. z art. 471 k.c. i pozostaje w zbiegu z odpowiedzialnością z art. 662 k.c. w zw. z art. 471 k.c. przyjętą przez Sąd Okręgowy. Tymczasem Sąd pierwszej instancji uwzględnił powództwo do kwoty 1 751 800 zł na podstawie art. 663 k.c. w zw. z art. 471 k.c. Jeśli wziąć pod uwagę, że nawet powodowie w sformułowanych dla biegłego tezach wyodrębnili nakłady niezbędne do doprowadzenia lokalu do stanu używalności w zakresie robót budowlanych i eksploatacyjnych obciążających wynajmującego, to wskazane uchybienie uzasadnienia mogło mieć wpływ na wynik sprawy i czyniło tym samym uzasadnioną podstawę kasacyjną określoną w art. 398 § 1 pkt 2 k.p.c.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy był w zasadzie zwolniony od dokonywania rozważań dotyczących podstawy naruszenia prawa materialnego. Skuteczne bowiem ich zgłoszenie wchodzi zasadniczo w rachubę tylko wtedy, gdy ustalony stan faktyczny, będący podstawą zaskarżonego wyroku, nie budzi zastrzeżeń (por. np. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1997 r., II CKN 60/97, nr 9, poz. 128).

Godzi się jednak zauważyć, że trafnie skarżąca Gmina zarzuciła, iż wobec względnego charakteru unormowania zawartego w art. 662 § 1 k.c. należało w sprawie dokonać szczegółowej analizy zawartych przez strony umów i na podstawie art. 65 § 2 k.c. określić, czy i jak strony zmodyfikowały umownie ustawowy model rozkładu ciężaru dokonywania nakładów. We wszystkich

zawartych przez strony umowach najmu w § 5 ust. 1 i 2 uzgodniono, że wynajmujący jest zobowiązany do wydania lokalu w stanie umożliwiającym korzystanie z instalacji oświetlenia, ogrzewania lokalu oraz innych urządzeń zainstalowanych w budynku, zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz, iż strony ustalą w umowie zakres nakładów koniecznych obciążających wynajmującego w chwili nawiązania stosunku najmu oraz zasady zwrotu nakładów za te prace, gdy poniesie je najemca za zgodą wynajmującego. Wydanie lokalu najemcy nastąpiło w wyniku zawarcia pierwszej umowy najmu z dnia 14 maja 2004 r., w której obejmujący zobowiązał się w wynajmowanym lokalu prowadzić handel i usługi oraz dokonywać na własny koszt napraw określonych w § 3 tej umowy.

Poza tym w § 6 wszystkich umów najmu strony umówiły się, że wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia i zmiany struktury wynajętego lokalu, a także zainstalowanie w nim urządzeń technicznych wymagają uprzedniej, pisemnej zgody wynajmującego oraz, że koszty z tym związane ponosi najemca bez prawa regresu do wynajmującego. W ustępie drugim tego paragrafu zastrzeżono nawet, że jeżeli najemca dokona takich zmian bez zgody wynajmującego Gminie, w wypadku ustania stosunku najmu, przysługiwać będzie prawo żądania ich usunięcia. W pierwszym więc rzędzie należało zbadać i stwierdzić, czy wyodrębnienie z pierwotnie wynajętego lokalu użytkowego o pow. 1 365,06 m<sup>2</sup> trzech lokali użytkowych nie stanowiło zmiany struktury wynajętego lokalu, której koszty obciążały najemcę. Poza tym, na co trafnie zwróciła uwagę skarżąca, umową obowiązującą od dnia 14 maja 2004 r. (k. 51) strony określiły, jakie roboty wykona najemca w części piwnicznej lokalu, niemniej zastrzegły, że wykona je na własny koszt bez prawa żądania ich zwrotu od wynajmującego. W dodatku w umowie z dnia 14 października 2005 r. w sprawie rozliczenia nakładów (k. 83) strony uzgodniły, że wynajmujący nie będzie czynił najemcy przeszkód wychodzących poza zakres objęty tą umową, jednakże najemcy nie będzie przysługiwało prawo żądania refundacji rozszerzonego zakresu robót. Poza tym w umowie tej wyraźnie postanowiono (§ 4), że wynajmujący zrefunduje wyłącznie ten zakres robót, a poza tym, że zmiany mogą nastąpić tylko w drodze aneksu do tej umowy oraz, iż dopiero w kwestiach nieuregulowanych umową do

przedmiotowego stosunku najmu mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego (§ 5).

Nieuwzględnienie przez Sąd Apelacyjny tych postanowień umownych bez szczegółowej analizy zawartej w nich woli stron, w powiązaniu z innymi dowodami (kontekst sytuacyjny) i przyjęcie do rozliczenia mającej względny charakter regulacji ustawowej, stanowiło obrazę - wskazanego jako naruszony - art. 65 § 2 k.c.

Sąd drugiej instancji dokonał również wadliwej wykładni § 5 pkt 6 i pkt 7 uchwały Rady Miejskiej z dnia 19 marca 2005 r. w sprawie sprzedaży oraz przyznania pierwszeństwa w nabywaniu komunalnych samodzielnych lokali użytkowych ich najemcom i dzierżawcom prowadzącym działalność gospodarczą w brzmieniu nadanym uchwałą Rady Miejskiej z dnia 19 maja 2004 r. w zw. z art. 471 k.c. Wyraził bowiem zapatrywanie, że § 5 pkt 6 tej uchwały stanowi „samoistną podstawę roszczenia najemcy wobec wynajmującego o zaliczenie na ceny sprzedaży lokalu użytkowego wcześniej nierozliczonych nakładów koniecznych, które obciążały wynajmującego, a których dokonał najemca, jednak nie więcej niż 50% wartości lokalu”. Tymczasem uszło jego uwadze, że prawodawca gminny posłużył się sformułowaniem „nakłady konieczne obciążające wynajmującego”. Skoro w tym akcie prawnym brak definicji tego pojęcia, to należało odwołać się w tym zakresie do kodeksu cywilnego i umowy najmu zawartej pomiędzy stronami. Jak już wskazywano wyżej w § 5 ust. 1 i ust. 2 umowy najmu z dnia 14 maja 2004 r. strony zmodyfikowały ustawowy model rozkładu ciężaru nakładów obciążających wynajmującego, przewidziany w art. 662 § 1 k.c. Pozwaną nie obciążają zatem wszelkie nakłady konieczne w rozumieniu kodeksu cywilnego, a jedynie taki ich zakres, jaki wynika ze stosunku prawnego stron ukształtowanego na podstawie zawartych umów.

W końcu należy zauważyć, że sam fakt godzenia się przez wynajmującego na wykonanie na koszt najemcy prac i to nawet o charakterze koniecznym dla korzystania z nieruchomości, nie uprawnia jeszcze na podstawie art. 663 k.c. najemcy do powstania roszczenia o zwrot wartości tych nakładów po zakończeniu najmu.

Ze wskazanych względów, Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji (art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.).

jw