



Sygn. akt V CSK 467/12

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 9 października 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Owczarek (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

Protokolant Ewa Zawisza

w sprawie z powództwa I.O. V. I., W. N.

spółki jawnej z siedzibą w W.

przeciwko R. I. Sp. z o.o. z siedzibą w W.

o ustalenie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 9 października 2013 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego [...]

z dnia 30 maja 2012 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 3600,- (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 maja 2012 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanej R. I. Sp. z o.o. od wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 16 lutego 2012 r., w którym ustalone zostało nieistnienie dwóch umów najmu lokali w Centrum Handlowym „M.”, w związku z ich wypowiedzeniem z dniem 1 lutego 2010 r.

Rozstrzygnięcie to zapadło na podstawie następującego stanu faktycznego. W styczniu 2008 r. i w lutym 2009 r. pozwana zawarła z powódką, jako wynajmującą, umowy najmu dwóch lokali na okres pięciu lat. Powódka była zobowiązana wykończyć lokale własnym staraniem i kosztem, w tym wykonać instalację grzewczą według własnego projektu, zgodnie z wytycznymi i wymaganiami pozwanej. Pomiędzy stronami ustalone zostały temperatury utrzymywane wewnątrz zimą i latem. Powódka wykonała instalacje na podstawie projektów zatwierdzonych przez wynajmującego, w odniesieniu do ilości, rodzaju i rozmieszczenia urządzeń, ich stan nie odpowiadał jednak złożonemu wynajmującej projektowi powykonawczemu. W okresie zimowym w obu lokalach panowały niskie temperatury, wynikające ze złej izolacji ścian zewnętrznych, niekontrolowanej wymiany powietrza w budynku oraz usytuowania lokali w sąsiedztwie drzwi wejściowych, które nie miały zabezpieczenia przed wychładzaniem wnętrza budynku.

Od grudnia 2008 r. powódka wielokrotnie zgłaszała pozwanej konieczność zapewnienia przez nią odpowiedniej temperatury w lokalach. Wezwania te pozostawały bezskuteczne, mimo że innemu przedsiębiorcy wynajmującemu lokale od pozwanej i informującemu o tych samych problemach udało się uzyskać od niej wstawienie do lokalu trzech nagrzewnic. Temperatury stwierdzone w lokalu w 2010 r. wynosiły od 4,70 do 12,30°C.

Dnia 25 stycznia 2010 r. powódka zaprzestała działalności w obu lokalach i pismem z dnia 1 lutego 2010 r. wypowiedziała obie umowy z powołaniem się na uprawnienie z art. 682 k.c. Pozwana nie uznała tej czynności i naliczała powódce kary umowne.

Sąd pierwszej instancji uwzględnił powództwo, uznając za oczywiste, że panujące w pomieszczeniach temperatury znacznie odbiegały od norm wynikających z przepisów o bezpieczeństwie i higienie pracy, realnie zagrażając zdrowiu pracowników. W rezultacie, powódce służyło, zdaniem Sądu, prawo do wypowiedzenia umów najmu na podstawie art. 682 k.c. Sąd Apelacyjny podzielił powyższe ustalenia i oceny prawne, oddalając apelację pozwanej.

W skardze kasacyjnej pozwana zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi, po pierwsze, naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 682 w związku z art. 644 k.c. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe przyjęcie, że zastosowanie art. 682 k.c. nie wymaga uprzedniego zawiadomienia wynajmującego o wadzie lokalu z wezwaniem do jej usunięcia w oznaczonym terminie. Podniosła ona także błędną wykładnię art. 682 k.c. przez przyjęcie, że idea ochrony życia i zdrowia, stanowiąca podstawę tego przepisu, uprawnia do wypowiedzenia umowy na jego podstawie bez względu na to, po czyjej stronie leży przyczyna stanu zagrożenia. Tym samym, zdaniem skarżącej, pozostaje ona w sprzeczności z art. 673 § 3 k.c., godząc w naturę stosunku najmu zawartego na czas określony i wprowadzając stan sprzeczny z art. 5 k.c. Rozumując w ten sposób, Sąd drugiej instancji nieprawidłowo, zdaniem skarżącej, nadał art. 682 k.c. charakter regulacji represyjnej. W skardze kasacyjnej wskazano także na naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 w związku z art. 328 § 2 k.p.c.

Na tej podstawie skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie oddalenie powództwa, z zasądzeniem kosztów postępowania.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną powódka wniosła o jej oddalenie i o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istota problemu poruszonego w skardze kasacyjnej sprowadza się do oceny, czy art. 682 k.c. stanowi bezwzględną przesłankę wypowiedzenia stosunku najmu, niezależnie od wcześniejszych starań o usunięcie zagrożenia dla życia lub zdrowia oraz bez względu na to, czy zagrożenie to wynikło z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czy najemcy. Nie ulega wątpliwości, że celem tego przepisu jest

umożliwienie najemcy uwolnienia się od stosunku najmu lokalu w sytuacji, w której jego używanie stwarzałoby zagrożenie dla życia lub zdrowia samego najemcy, jak również jego domowników i osób przez niego zatrudnionych.

Na gruncie rozpoznawanej sprawy uznać należy, że utrzymywanie w lokalu zbyt niskiej temperatury stwarzało realne i obiektywne zagrożenie dla zdrowia osób zatrudnionych przez powódkę. W konsekwencji z całą pewnością (czego zresztą nie kwestionuje pozwana) w sprawie doszło do spełnienia podstawowej przesłanki zastosowania art. 682 k.c.

Uprawnienie kształtujące do wypowiedzenia stosunku najmu, przyznane wynajmującemu w art. 682 k.c. ma silny charakter, prowadząc do całkowitego anulowania stosunku prawnego między stronami umowy najmu. Jego celem jest ochrona kluczowych dóbr osobistych najemcy oraz osób z nim związanych – zarazem jednak jego wykonanie godzi w interesy majątkowe wynajmującego, który traci dochody z tytułu czynszu.

Wprawdzie, wbrew twierdzeniom skargi kasacyjnej, wśród funkcji art. 682 k.c. trudno doszukać się elementów represyjnych, w praktyce przepis ten może być jednak wykorzystywany w ten właśnie sposób. Z tych powodów wydaje się konieczne, by jego stosowanie odbywało się w sposób proporcjonalny - przy uwzględnieniu zarówno dóbr osobistych osób zajmujących lokal, jak też prawnej oraz ekonomicznej sytuacji wynajmującego.

Prowadzi to do wniosku, że powstanie i sposób wykonania uprawnienia z art. 682 k.c. muszą być ustalane z odniesieniem się do okoliczności konkretnej sprawy. W ich kontekście oceniać należy przede wszystkim istnienie po stronie najemcy obowiązku wezwania do usunięcia wady.

Jako zasadę przyjąć należy w tym wypadku konieczność dołożenia przez strony starań, by wady lokalu zostały usunięte bez konieczności wypowiedzenia stosunku najmu. Trudno twierdzić, by prawo do wypowiedzenia stosunku najmu na podstawie art. 682 k.c. mogło być realizowane niezależnie od usuwalności bądź nieusuwalności wady. Wniosek ten wynika przede wszystkim z art. 354 § 2 k.c., który nakłada na strony obowiązek współdziałania przy wykonaniu zobowiązania.

Wymaganie to obejmuje także konieczność lojalnej współpracy w razie pojawienia się przeszkód w spełnieniu świadczenia przez jedną z nich.

Na gruncie art. 682 k.c. z założenia wykluczona jest zatem sytuacja, w której przewidziane w nim uprawnienie kształtujące mogłoby zostać wykonane przed podjęciem starań zmierzających do usunięcia źródła zagrożenia dla życia lub zdrowia osób zajmujących lokal. W konsekwencji, w razie stwierdzenia wady lokalu najemca powinien poinformować o tym fakcie wynajmującego i wezwać do usunięcia tej wady. W sytuacji takiej prawo do wypowiedzenia stosunku najmu powstanie dopiero wówczas, gdy wynajmujący nie usunie wady, mimo istnienia takiej możliwości (tak na przykład, jak wynika ze stanowiska Sądu Najwyższego w wyroku z dnia 21 maja 1974 r., II CR 199/74, OSP 1975, nr 3, poz. 67, dopiero długotrwały brak usunięcia zagrzybienia lub zawilgocenia lokalu uzasadnia skorzystanie przez najemcę z uprawnienia z art. 682 k.c.). Wystarczającym sposobem ochrony przez najemcę interesu swojego lub swoich pracowników będzie wówczas opuszczenie lokalu do czasu usunięcia wady. Szkoda poniesiona z tego tytułu będzie mogła zostać przez niego zrekompensowana w ramach kontraktowej odpowiedzialności wynajmującego, jednocześnie zaś możliwe będzie utrzymanie łączącego strony stosunku prawnego.

Wyjątkiem od tej zasady są sytuacje, w których wada ma charakter nieusuwalny lub jej usunięcie byłoby oczywiście nieopłacalne ekonomicznie (np. wymagając rozebrania i ponownego wzniesienia budynku). W takich przypadkach wzywanie do przywrócenia odpowiednich warunków w lokalu byłoby bezcelowe, a w konsekwencji wypowiedzenie stosunku najmu może nastąpić niezwłocznie. Ustalenie, czy wypadek taki ma miejsce, powinno zawsze nastąpić z odniesieniem się do konkretnych okoliczności faktycznych, w tym zwłaszcza do charakteru wady oraz po rozważeniu interesów stron.

Wbrew twierdzeniom skarżącej nie jest natomiast konieczne, by wezwanie do usunięcia wad musiało przybrać określoną formę lub treść. Powinno być ono postrzegane wyłącznie przez pryzmat swojej funkcji, którą jest zwrócenie wynajmującemu uwagi na istnienie wady lokalu oraz żądanie jej usunięcia. W praktyce może ono przybrać zarówno postać wyraźnego komunikatu,

jak i nastąpić przez zachowania konkludentne. Nie wydaje się także niezbędne, by, jak twierdzi skarżąca, najemca w każdym wypadku musiał wyraźnie oznaczyć termin do usunięcia wady. W większości wypadków czas ten wskazywać będą okoliczności danej sytuacji, przy uwzględnieniu ogólnych standardów wykonania zobowiązania (art. 354 k.c.). Należy również zauważyć, że obowiązek wskazania terminu nie wynika z art. 664 § 2 k.c., który, jak uważa skarżąca, powinien być traktowany jako uzupełnienie normy z art. 682 k.c.

Biorąc pod uwagę powyższe wnioski za nieuzasadnione uznać należy pierwszy z zarzutów skargi kasacyjnej. Zgłoszenie wady nastąpiło bez wątplenia już w grudniu 2008 r., zaś z ustaleń Sądu Apelacyjnego nie wynika, by do chwili wypowiedzenia umowy najmu pozwana podjęła jakąkolwiek próbę przywrócenia w lokalu powódki właściwej temperatury. Wystarcza to do stwierdzenia, że w lokalu w sposób długotrwały utrzymywał się stan zagrażający zdrowiu pracowników powódki, przy równoczesnej bierności pozwanej. Zachowanie powódki nie nosi przy tym żadnych cech niełojalności ani próby nadużycia uprawnienia z art. 682 k.c.

Rację ma oczywiście skarżąca, że w uzasadnieniu wyroku Sąd Apelacyjny w zbyt pobieżny sposób odniósł się do art. 682 k.c., dochodząc do błędnego wniosku, że przepis ten nie wymaga zawiadomienia o wadzie i oczekiwania na jej usunięcie. Ostateczna konkluzja zaskarżonego orzeczenia, sprowadzająca się do uznania apelacji w tym zakresie za niezasadną, w świetle okoliczności sprawy jest jednak poprawna. W konsekwencji, mimo błędnego uzasadnienia orzeczenie Sądu Apelacyjnego odpowiada w tym zakresie prawu (art. 398<sup>14</sup> k.p.c.).

Niezasadny jest także drugi z zarzutów skargi kasacyjnej, w którym skarżąca twierdzi, że art. 682 k.c. może być stosowany wyłącznie do wad, które wynikły z przyczyn leżących po stronie wynajmującego. Przepis ten ma na celu ochronę wynajmującego lub jego pracowników w każdym wypadku, w którym w lokalu istnieje stan zagrażający życiu lub zdrowiu najemcy, jego domowników lub osób przez niego zatrudnionych. Stwarza to rzecz jasna ryzyko nadużywania tej możliwości i celowego doprowadzania lokalu przez najemcę do stanu, w którym stanowi on zagrożenie dla życia lub zdrowia przebywających w nim osób, co pozwoliłoby mu na obejście przepisów zapewniających trwałość stosunku najmu

(zwłaszcza, gdy umowa zawarta została na czas oznaczony, z pominięciem terminów wypowiedzenia z art. 673 § 2 k.c.). Sytuacje tego rodzaju mogą być jednak korygowane za pomocą art. 5 k.c., który pozwolić może na uznanie danego oświadczenia o wypowiedzeniu za nadużycie prawa podmiotowego i tym samym na uznanie go za pozbawione skutków prawnych.

Trudno także przyjąć, by zaskarżone orzeczenie miało zostać uchylone z powodu naruszenia przez Sąd Apelacyjny art. 328 § 2 k.p.c. na skutek braku odniesienia się do wszystkich zarzutów apelacji. Należy zauważyć, że uzasadnienie zaskarżonego wyroku jest bardzo lakoniczne. Jak trafnie zauważa skarżąca, Sąd Apelacyjny nie odniósł się w nim zwłaszcza wprost do części jednego z zarzutów apelacji, w którym wskazywała ona na pominięcie przy dokonaniu ustaleń faktycznych zeznań dwóch świadków, powołanych przez nią w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji.

Uchybienie to nie przesądza jednak o naruszeniu przez Sąd Apelacyjny art. 328 § 2 k.p.c. W uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia w stosunkowo szeroki sposób odniesiono się bowiem do sposobu ustalenia przyczyn, które powodowały utrzymywanie się w lokalu zbyt niskiej temperatury. Tym samym Sąd Apelacyjny pośrednio odniósł się także do jednego ze szczegółowych elementów tych ustaleń - wykorzystania dowodu z zeznań konkretnych świadków - a próbując w tym zakresie rozumowanie Sądu Okręgowego, że zeznania te miały dla rozstrzygnięcia sprawy marginalne znaczenie (wobec istnienia innych wiarygodnych dowodów wskazujących przyczynę niskich temperatur w lokalu), zaś ani w apelacji, ani w skardze kasacyjnej pozwana nie przedstawiła przekonujących argumentów, by konieczne było traktowanie żądanych zeznań ze szczególną uwagą na tle innych składników materiału dowodowego sprawy. W uzasadnieniu wyroku Sądu pierwszej instancji dość obszernie omówione zostały przyczyny uznania zeznań wymienionych świadków za pozbawione znaczenia dla sprawy. Z uwagi na związanie w postępowaniu kasacyjnym ustaleniami faktycznymi sądu drugiej instancji (art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c.), poza zakresem kognicji Sądu Najwyższego pozostaje ocena, czy dowody te wskazują na odmienną przyczynę niskich temperatur w lokalu, niż przyjęta przez Sądy obu instancji. Z tego powodu sformułowany przez skarżącą zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może

odnieć żadnego skutku, nie odpowiada on bowiem istocie postępowania kasacyjnego.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. orzeczono jak w postanowieniu, o kosztach postępowania rozstrzygając na podstawie art. 98 § 1 w związku z art. 109 § 1 k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c. i art. 398<sup>21</sup> k.p.c.

jw