



Sygn. akt V CSK 375/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 maja 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Owczarek (przewodniczący)

SSN Antoni Górski (sprawozdawca)

SSN Kazimierz Zawada

w sprawie z powództwa A. P. i M. P.

przeciwko J. O. i A. O.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 8 maja 2014 r.,

skargi kasacyjnej powodów od wyroku Sądu Apelacyjnego [...]

z dnia 25 lutego 2013 r.,

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

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w O. wyrokiem z dnia 5 października 2012 r. zasądził od pozwanych J. O. i A. O. solidarnie na rzecz powodów solidarnych A. P. i M. P. 73 595 zł oraz oddalił dalej idące powództwo.

Sąd ten ustalił, że 12 grudnia 2004 r. pozwani zawarli z M. W. umowę najmu lokalu mieszkalnego nr 10 położonego w O. przy ulicy W. [...]. W umowie zawartej na czas nieokreślony postanowiono, że adaptacje i przebudowa pomieszczeń muszą być uzgodnione z wynajmującym i uzyskać jego pisemną zgodę oraz że skutkiem wypowiedzenia umowy przez wynajmującego będzie zwrot na rzecz najemców pełnych kosztów remontu mieszkania. Mieszkanie było w bardzo złym stanie i M. W. wyraziła zgodę na szeroko zakrojone prace remontowe. W latach 2004 - 2006 powodowie przeprowadzili remont wynajmowanego lokalu. W dniu 15 stycznia 2007 r. powodowie i właścicielka lokalu zawarli kolejną umowę najmu tego samego mieszkania. W umowie, odmiennie niż w pierwszej, zawarto postanowienie o wysokości czynszu, a także o obowiązkach stron. W 2008 r. M. W. sprzedała pozwanym nieruchomość, w której znajdował się lokal wynajęty powodom. Umowa najmu została przez nabywców wypowiedziana i w sierpniu 2009 r. powodowie wyprowadzili się.

Łączna wartość nakładów powodów na nieruchomość wyniosła 73 595 zł.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji, roszczenie powodów znajduje uzasadnienie w art. 226 § 2 k.c. Powodowie dokonali adaptacji pomieszczeń na pomieszczenia mieszkalne, ponieważ uzyskali obietnicę otrzymania mieszkania na własność. Dokonywali nakładów w swoim imieniu i w swoim interesie, przy ponawianych zapewnieniach, że lokal będzie ich. Tym samym Sąd uznał ich za samoistnych posiadaczy, do roszczeń których znajdują zastosowanie art. 224-226 k.c. i wskazał, że roszczenie to ma charakter realny, a zatem może być skierowane przeciwko każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości.

Na skutek apelacji pozwanych od powyższego wyroku Sądu Okręgowego z dnia 5 października 2012 r. Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddalił oraz orzekł o kosztach procesu.

W uzasadnieniu wskazał, że skoro powodowie posiadali sporny lokal na podstawie umowy najmu zawartej z jego poprzednim właścicielem, nieuprawnionym było zastosowanie do rozstrzygnięcia roszczenia o zwrot nakładów przepisów art. 224 do 230 k.c. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, w razie istnienia pomiędzy stronami stosunku prawnego, będącego podstawą posiadania cudzej rzeczy, rozliczenie nastąpić powinno według reżimu prawnego normującego ten stosunek prawny. W takim wypadku, w pierwszej kolejności stosować należy postanowienia umowy, a w razie jej braku lub odpadnięcia tytułu, przepisy kodeksu cywilnego o zobowiązaniach.

Za pozbawione podstaw uznał stanowisko sądu pierwszej instancji dotyczące samoistnego posiadania. Podkreślił, że powodowie nigdy nie byli samoistnymi posiadaczami, skoro przez cały okres władania lokalem czynili to w oparciu o umowę najmu, która regulowała ich uprawnienia i obowiązki, także w zakresie ponoszonych nakładów.

Sąd uznał, że roszczenie posiadacza o zwrot nakładów ma obligacyjny charakter, czego konsekwencją jest możliwość realizowania ich względem właściciela, który odebrał rzecz z nakładami. Zdaniem Sądu, w przedmiotowej sprawie, za takiego właściciela uznać trzeba pozostającą poza sporem powódkę M. W.

Wskazał ponadto, że po nabyciu nieruchomości przez pozwanych łączył ich nadal stosunek najmu z powodami. Zaznaczył jednak, że wstąpili oni w sam stosunek najmu, co nie oznacza tym samym, iż we wszelkie postanowienia umów łączące poprzednią właścicielkę z powodami jako najemcami. W ocenie Sądu, wstąpienie ex lege nabywcy w stosunek najmu w miejsce zbywcy jest rozwiązaniem, które stanowi przejaw ochrony najemcy, ale tylko w zakresie uprawnień do korzystania z rzeczy. Odmienna interpretacja prowadziłaby do sytuacji, w której na nabywcę przechodziłyby obowiązki, o których nic nie wiedział, a nawet dowiedzieć się nie mógł. W związku z tym Sąd uznał, że skutki wstąpienia

nabywcy przedmiotu najmu w stosunek najmu z dotychczasowymi najemcami nie obejmują roszczeń stron dotychczasowego stosunku najmu powstałych przed chwilą nabycia przedmiotu najmu.

Tym samym przyjął, że pozwani nie są legitymowanymi w niniejszym procesie, gdyż nie ponoszą odpowiedzialności za nakłady poczynione przez powodów w czasie, gdy pozwani nie byli jeszcze właścicielami nieruchomości.

Analiza art. 678 § 1 k.c. doprowadziła Sąd do wniosku, że ani przepisy o najmie ani umowa powodów i M. W. nie mogą stanowić podstawy odpowiedzialności pozwanych. Konsekwencją braku podstawy prawnej adresowanego do pozwanych roszczenia była konieczność zmiany wyroku i oddalenie powództwa (386 § 1 k.p.c.), co zwalniało Sąd od potrzeby ustosunkowywania się do dalszych zarzutów apelacji.

Od powyższego wyroku Sądu Apelacyjnego skargę kasacyjną wywiedli powodowie, opierając ją na zarzucie naruszenia prawa materialnego tj. art. 678 § 1 k.c. przez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że nabywca rzeczy wstępujący w stosunek najmu nie jest legitymowany biernie w sporze o zwrot nakładów na rzecz poczynionych przez najemcę w okresie przed zbyciem przedmiotu najmu.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną powodów, pozwani wnieśli o jej oddalenie w całości i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kwestia, czy w wypadku zbycia rzeczy najmowanej, najemca, który rzecz ulepszył ma roszczenie z tytułu poczynionych nakładów w stosunku do pierwotnego właściciela, czy też do nabywcy rzeczy była sporna w orzecznictwie i w doktrynie. Rozstrzygnął ją Sąd Najwyższy w składzie siedmiu sędziów w uchwale z dnia 30 września 2005 r. III CZP 50/05 (OSNC 2006, nr 3, poz. 40) na tle stosunków wynikających z umowy dzierżawy, uznając, że dzierżawca, który ulepszył rzecz dzierżawioną przed jej zbyciem, ma roszczenie o zwrot wartości ulepszeń do nabywcy. Zajęte w tej uchwale stanowisko prawne ma zastosowanie także do roszczeń pomiędzy najemcą a nabywcą rzeczy najmowanej (art. 678 § 1

w zw. z art. 694 k.c.). Sąd Najwyższy podkreślił, że roszczenie o zwrot ulepszeń staje się wymagalne dopiero po zakończeniu umowy najmu, chyba że umowa ta stanowi inaczej. Stąd płynie wniosek, że skoro nabywca przedmiotu najmu wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy (art. 678 § 1 k.c.), to adresatem roszczenia o zwrot wartości ulepszeń powinien być podmiot, który jest wynajmującym w chwili zakończenia stosunku najmu. Sąd Najwyższy w powołanej uchwale odniósł się też do kwestii budzącej w tym kontekście prawnym najwięcej wątpliwości, mianowicie do sytuacji, w której nabywca nie wie o dokonanych nakładach przez najemcę, a wtedy obciążanie go obowiązkiem zwrotu ich wartości może nasuwać zastrzeżenia natury aksjologicznej. Zdaniem Sądu Najwyższego, zatajenie przez zbywcę rzeczy faktu dokonanych ulepszeń przez jej najemcę otwiera możliwość dochodzenia przez nabywcę roszczeń z tytułu wady prawnej nabytej rzeczy, a ponadto roszczenia odszkodowawczego na zasadach ogólnych (art. 471 k.c.), ze względu na naruszenie przez zbywcę obowiązku udzielenia kupującemu wyjaśnień potrzebnych do poznania stosunków prawnych i faktycznych dotyczących sprzedawanej rzeczy (art. 546 § 2 k.c.).

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę, podziela stanowisko i argumentację prawną zawartą w powołanej uchwale składu siedmiu sędziów SN. Oznacza to, że zaskarżone orzeczenie, w którym Sąd Apelacyjny wyszedł z odmiennych założeń prawnych, nie może się ostać. Dlatego na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w zw. z art. 108 § 2 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.