

Sygn. akt I ACa 878/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 marca 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Magdalena Natalia Pankowiec (spr.)
Sędziowie	:	SA Jadwiga Chojnowska SA Beata Wojtasiak

po rozpoznaniu w dniu 4 marca 2021 r. w Białymstoku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **K. Ś.**

przeciwko **M. N.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Ostrołęce

z dnia 4 września 2019 r. sygn. akt I C 1224/16

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) **w punkcie 1 w ten sposób, że oddala powództwo;**

b) **w punkcie 5 w ten sposób, że nakazuje pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Ostrołęce kwotę 4.140, 62 zł tytułem brakujących kosztów sądowych;**

c) **w punkcie 6 w ten sposób, że go uchyla;**

II. **zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 12.811 zł tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.**

(...)

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Ostrołęce zasądził od pozwanego M. N. na rzecz powoda K. Ś. kwotę 94.218,97 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie; oddalił powództwo w pozostałej części i rozstrzygnął o kosztach procesu.

W uzasadnieniu wskazał, że powód domagał się zapłaty kwoty 213.078 zł wraz z ustawowymi odsetkami. Roszczenie wynikło na tle umowy najmu lokalu niemieszkalnego położonego w Z. gm. M. z przeznaczeniem na prowadzenie lokalu dyskotekowego. 3 sierpnia 2014 r. budynek uległ spaleniowi wraz z przedmiotami znajdującymi się wewnątrz lokalu. W wyniku pożaru powód poniósł szkodę, której wartość początkowo powiązał z kwotą odszkodowania, jaką pozwany otrzymał od ubezpieczyciela (...) S.A. W. z tytułu zwrotu zniszczonego wyposażenia budynku tj. 213.078 zł. W toku procesu ograniczył swoje roszczenie do kwoty 94.218,97 zł, cofając dalej idące ze zrzeczeniem się roszczenia.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa. Podał, że nie ponosi odpowiedzialności za wybuch pożaru i nie spoczywa na nim obowiązek zwrotu lokalu w stanie nie pogorszonym po zakończeniu umowy najmu.

Wyrok zapadł w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i ocenę prawną.

10 stycznia 2009 r. K. Ś. i M. N. zawarli umowę najmu lokalu użytkowego położonego w (...) na cele usługowo – rozrywkowe. Została zawarta na czas określony do 10 stycznia 2012r. Strony umówiły się, że wynajmujący umożliwi najemcy prawidłowe użytkowanie z przedmiotu najmu w szczególności z energii elektrycznej, wody, telefonów, które miał ponosić najemca. Najemca miał prawo wykonać w lokalu wszelkie prace adaptacyjne przystosowujące lokal do profilu działalności. Strony nie zawarły żadnych szczególnych obostrzeń związanych z najmem, odwołując się do ogólnych uregulowań wynikających z Kodeksu Cywilnego. Umowa była dwukrotnie aneksowana. Nowe elementy kontraktu odnosiły się do wydłużenia okresu najmu, wysokości czynszu oraz rozszerzenia przedmiotu umowy o przyległy do budynku parking. Zasady odpowiedzialności po zakończeniu najmu, jej zakresu, terminów i podstaw pozostawiły przepisom kodeksowym. W wynajętym budynku prowadzona była działalność usługowo – rozrywkowa. Pozwany przystosował go do potrzeb tej działalności. Zawarł z (...) S.A. w W. umowę ubezpieczenia, którą zostało objęte wyposażenie lokalu oraz nakłady poczynione na przystosowanie lokalu. Powód pozostawał w przekonaniu, że polisa odnosi się także do ubezpieczenia budynku, o czym zapewniał go najemca.

13 sierpnia 2014r. wynajmowany budynek spłonął. Zniszczeniu uległa substancja budynku wraz z całym wyposażeniem. K. Ś. wartość strat wycenił na ponad milion złotych. Pozwany wystąpił do ubezpieczyciela o wypłatę odszkodowania za zniszczone wyposażenie lokalu i otrzymał je w kwocie 213.078 zł. Jednocześnie wezwał właściciela budynku do odbudowania przedmiotu najmu w celu kontynuowania działalności usługowej. Powód po uzyskaniu informacji, że budynek nie był objęty ubezpieczeniem, zażądał od pozwanego przekazania kwoty przyznanej przez (...) S.A. oraz dopłaty 700.000 zł. Pozwany odmówił. 18 września 2014r. wypowiedział umowę najmu, którą powód potraktował za zakończoną na dzień 22 września 2014r.

W przeszłości w 2012r. także miał miejsce pożar przedmiotowego budynku. Strony umówiły się na odbudowanie go.

K. Ś. zawiadzał M. N. do próby ugodowej przed Sądem Rejonowym w Brodniczy, która w dniu 12 sierpnia 2015r. zakończyła się niepowodzeniem.

Powód rozpoczął remont budynku. Biegły z zakresu budownictwa wartość szkody oszacował na 94.218,97 zł w wariantcie według dokumentacji i na kwotę 319.800,98 zł. w II wariantcie, według obmiaru fizycznego i oględzin. Po złożeniu do akt sprawy opinii powód ograniczył swoje roszczenie do kwoty 94.218,97 zł.

Sąd Okręgowy ocenił, że powództwo podlegało uwzględnieniu w zmodyfikowanej kształcie, który strona powodowa sprecyzowała co do podstawy prawnej i wysokości roszczenia po złożeniu opinii przez biegłego z zakresu budownictwa. Wskazał, że zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Zgodnie z art. 662 § 1 k.c. wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Z tych przepisów wynika, że podstawowym

obowiązkiem wynajmującego jest wydanie przedmiotu najmu do używania, a rzecz musi być w stanie przydatnym do umówionego użytku. Wynajmującego obciąża obowiązek umożliwienia najemcy korzystania z przedmiotu najmu, w tym powstrzymania się przed działaniem własnym zakłócającym to korzystanie. Odpowiedzialność wynajmującego obejmuje zapewnienie uzgodnionej przez strony użyteczności przedmiotu najmu w okresie trwania stosunku z tej umowy. W szczególności dotyczy to ponoszenia koniecznych nakładów i napraw, gdy w czasie trwania umowy najmu może pojawić się potrzeba czynienia nakładów na rzecz najętą, tak jak to miało miejsce w niniejszej sprawie.

W niniejszej sprawie istota problemu sprowadzała się, w ocenie Sądu Okręgowego, do rozkładu ciężaru dowodu. Wskazał, że niezależnie od sposobu ustania umowy najmu najemca ma zawsze obowiązek zwrotu rzeczy, niebędącej jego własnością. Rzecz ma wrócić do wynajmującego w stanie zdającym do dalszego użytku w stanie nie pogorszonym, odpowiadającym co do zasady jej stanowi z daty faktycznego przekazania najemcy. Tę ogólną regułę należytej dbałości o rzecz wywiódł ze sfery prawnie chronionych interesów właściciela. Przywołał art. 675 k.c. zgodnie z którym: po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Najemca nie ponosi więc odpowiedzialności za zużycie przedmiotu najmu będące rezultatem jego prawidłowego używania. Sposób skonstruowania przepisu oraz jego wykładnia prowadzą do jednoznacznego wniosku, że najemca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą tylko i wyłącznie za takie zużycie lub pogorszenie rzeczy, które jest następstwem jej nieprawidłowego używania. Z przepisu wprost wynika brak odpowiedzialności za zużycie rzeczy związane tylko z jej normalnym i prawidłowym używaniem. W przepisie wprowadzono wyżej wymienione domniemanie o dobrym stanie rzeczy przekazywanej najemcy. Dlatego udowodnienie okoliczności, że zużycie (pogorszenie) rzeczy jest następstwem prawidłowego jej używania, obciąża najemcę (zob. orz. SN z 11 maja 1999 r., I CKN 1304/98, niepubl.).

Sąd Okręgowy wskazał, że wystąpienie szkody nie budzi wątpliwości, podobnie jak jej wysokość. Pozwany w wynajętym lokalu prowadził działalność gospodarczą o wysokim stopniu ryzyka. Łatwo było przewidzieć, że prowadzenie usług dyskotekowych wymaga asekuracji udzielanej przez wyspecjalizowane podmioty na rynku ubezpieczeniowym. Do pożaru, zalania, czy uszkodzenia mienia mogło dojść każdego dnia i wieczoru. W interesie pozwanego leżało, aby ubezpieczyć nie tylko nakłady, które sam poniósł na wyposażenie dyskoteki I., ale także całość budynku. Zwłaszcza, że w 2012r. budynek uległ zniszczeniu w podobnych okolicznościach, został podpalony. Mając świadomość istnienia konkurencji, wcześniejsze doświadczenia strat i racjonalnie oceniając stopień zagrożenia szkodą przez nietrzeźwych klientów dyskoteki – oczywistym wydaje się podjęcie działań asekuracyjnych. W przeciwnym razie konieczność pokrycia szkody obciąża w całości najemcę z własnej „kieszeni”.

Wedle przywołanej regulacji Sąd ocenił zakres staranności najemcy w odniesieniu do obowiązku zwrotu rzeczy w stanie niepogorszonym. Przyjął, że pozwany nieprawidłowo używał rzeczy i odpowiada za tego skutki. Wynajmujący miał prawo oczekiwać, że zwrócona mu rzecz będzie w stanie niepogorszonym i będzie się nadawać do użytku. Niewykonanie lub nienależyte wykonanie przez najemcę obowiązku zwrotu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym uzasadnia jego odpowiedzialność wobec wynajmującego za wyrządzoną mu przez to szkodę.

Wyrok został zaskarżony przez pozwanego apelacją w części uwzględniającej powództwo, tj. co do punktu 1 i w punkcie 5 w zakresie obciążenia powoda wydatkami na rzecz Skarbu Państwa, a także punkcie 6. W apelacji zarzucił:

1) Naruszenie przepisów prawa materialnego - art. 675 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w sytuacji, gdy przepis ten odnosi się do okoliczności, w których za stan pogorszenia lokalu odpowiada najemca a pogorszenie stanu wywołane jest działaniem bądź zaniechaniem najemcy, podczas gdy w okolicznościach niniejszej sprawy bezspornym było, że za pogorszenie stanu lokalu pozwany odpowiedzialności nie ponosi, bowiem pożar lokalu spowodowany był działaniem osób trzecich;

1) Naruszenie przepisów prawa materialnego - art. 5 k.c., poprzez jego niezastosowanie polegające na przyjęciu, że roszczenie powoda nie pozostaje w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego takimi jak: zasada lojalności oraz zasada sprawiedliwości i słuszności, podczas gdy roszczenie powoda nie zasługuje na ochronę, ponieważ ze względu na zaniechania poczynione przez powoda polegające na braku współdziałania z pozwanym w celu ubezpieczenia budynku

będącego przedmiotem najmu, powód nie uzyskał stosownego odszkodowania za budynek zniszczony wskutek pożaru wywołanego przez nieustalonego sprawcę, zaś konsekwencją uwzględnienia roszczenia powoda jest przerzucenie na pozwanego odpowiedzialności za powyższe zaniechania powoda, co pozostaje w sprzeczności z w/w zasadami współzycia społecznego oraz jest sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa;

2) Naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wydane w sprawie orzeczenie, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną, jednostronną, pozbawioną logiki i dokonaną wbrew zasadom doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego polegającą na bezkrytycznym daniu wiary zeznaniom powoda w zakresie pozostawiania powoda w przekonaniu, że polisa, którą pozwany zawarł z (...) S.A. obejmowała również ubezpieczenie budynku, jak również uznanie, że w interesie pozwanego leżało ubezpieczenie nie tylko nakładów, ale również całego budynku, gdyż działalność, którą prowadził powód w lokalu powoda obciążona jest wysokim stopniem ryzyka, co prowadziło do przyjęcia, że pozwany nieprawidłowo używał rzeczy i odpowiada za skutki tego nieprawidłowego używania, podczas gdy z zeznań świadka J. S. wynika, że pozwany chciał ubezpieczyć budynek, jednakże zawarcie takiej polisy wymagało wyrażenia zgody przez powoda, zaś powód wskazywał, że ma on swojego agenta ubezpieczeniowego, zatem prawidłowa ocena materiału dowodowego winna prowadzić do uznania, że pozwany prawidłowo rzecz najętą używał, bowiem zawarł umowę ubezpieczenia obejmującą poniesione przez niego nakłady, zaś powód poprzez brak współdziałania w tym zakresie z pozwanym doprowadził do sytuacji, w której budynek nie został ubezpieczony, zatem nie można zarzucić pozwanemu, że używał on rzeczy nieprawidłowo.

Wniósł o:

- 1) zmianę skarżonego wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa;
- 1) zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu za instancję odwoławczą, według norm przepisanych.

Ewentualnie o uchylenie orzeczenia w zaskarżonej części i w tym zakresie przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Okręgowy i pozostawienie temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja jest uzasadniona.

Na wstępie należy wskazać, że strony nie zgłosiły w drugiej instancji wniosków o przeprowadzenie rozprawy i dowodów. Nie było też podstaw do podjęcia przez Sąd Apelacyjny inicjatywy dowodowej z urzędu w oparciu o art. 232 zd. 2 k.p.c. W takiej sytuacji rozprawa nie była konieczna. Z tych przyczyn apelacja została rozpoznana na posiedzeniu niejawnym.

Stan faktyczny sprawy był też w istocie niesporny, wyłączwszy kwestię powstania po zawarciu umowy najmu w formie pisemnej, obowiązku ubezpieczenia wynajmowanego budynku. W związku z tym należy wskazać jako bezsporne, że szkoda powstała w następstwie działania osoby trzeciej, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności. Doszło bowiem do pożaru budynku wskutek podpalenia przez nieustalonego sprawcę, nie zaś działania najemcy lub jakichkolwiek leżących po stronie najemcy zaniedbań w jego utrzymaniu.

Umowa zawarta na piśmie nie nakładała na najemcę obowiązku ubezpieczenia wynajmowanego budynku. Taki obowiązek nie wynika z przepisów prawa – kodeksu cywilnego i innych norm powszechnie obowiązujących. Nie dokonano także zmiany umowy w formie wymaganej prawem (pisemnej). Według art. 77 § 1 k.c. uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia. Abstrahując zatem od oceny wiarygodności zeznań świadka J. S. (zarzut 3), który wypowiadał się jedynie co do czynionych w jego obecności ewentualnych ustaleń stron w kwestii późniejszego zawarcia umowy ubezpieczenia budynku, trzeba stwierdzić, że ocena Sądu Okręgowego, że odpowiedzialność pozwanego należałoby wyprowadzić z zaniechania zawarcia takiej umowy, nie jest trafna. Należy ją zatem oceniać na podstawie ogólnych zasad odpowiedzialności kontraktowej i przepisów części szczególnej kodeksu cywilnego odnoszących się do umowy najmu.

Według art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Art. 473 § 1 k.c. stanowi, że dłużnik może przez umowę przyjąć odpowiedzialność za niewykonanie lub za nienależyte wykonanie zobowiązania z powodu oznaczonych okoliczności, za które na mocy ustawy odpowiedzialności nie ponosi. Jak wskazano powyżej, nie doszło do umownego rozszerzenia odpowiedzialności najemcy.

Rozpatrując ją zatem na gruncie przepisów kodeksowych regulujących nawiązaną przez strony więź obligacyjną trzeba przywołać art. 662 § 1 k.c., zgodnie z którym, wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Według § 2 tego przepisu jedynie drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają najemcę. § 3 stanowi natomiast, że gdyby rzecz najęta uległa zniszczeniu z powodu okoliczności, za które wynajmujący odpowiedzialności nie ponosi, wynajmujący nie ma obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego.

Analiza przywołanych powyżej norm prawnych prowadzi do jednoznacznego wniosku, że pozwany byłby zobowiązany do naprawienia szkody spowodowanej pożarem, w dwóch przypadkach. Pierwszym, gdyby była ona następstwem okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność (art. 471 k.c.). Drugim, gdyby przyjął w drodze umowy rozszerzoną odpowiedzialność odszkodowawczą (art. 473 k.c.). Żadna z tych sytuacji nie zaistniała.

Rację ma zatem skarżący podnosząc, że Sąd Okręgowy nieprawidłowo zastosował przepis art. 675 § 1 k.c. obciążając go odpowiedzialnością za niewykonanie obowiązku zwrotu rzeczy w stanie niepogorszonym, gdy jest to następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności. Szkoda nie była bowiem następstwem nieprawidłowego używania rzeczy. Sąd Okręgowy w istocie rozszerzył jego odpowiedzialność do granic ryzyka, a to wymaga wskazania konkretnej normy prawnej, w oparciu o którą można byłoby ją wywieść. Nie jest do tego wystarczające powołanie się na doświadczenie wpływające z wcześniejszych wydarzeń (pożar w 2012 r.), które w ocenie Sądu Okręgowego powinno skłonić najemcę do zawarcia umowy ubezpieczenia budynku. Obowiązek dbałości o to, by przedmiot najmu istniał i był przydatny do umówionego użytku, obciąża bowiem wynajmującego (art. 662 § 1 k.c.). Sąd Apelacyjny przychyłając się do jednolitego poglądu doktryny i orzecznictwa (jako reprezentatywny należy przywołać wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2004 r., IV CK 402/03) ocenił, że w razie zniszczenia rzeczy wynajętej z przyczyn nieobciążających najemcy, nie ma on obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego. Z tych względów roszczenie wynajmującego skierowane wobec najemcy o zwrot kosztów remontu budynku było nieuzasadnione.

Dokonanie powyższej oceny eliminuje potrzebę odniesienia się do zarzutów naruszenia art. 5 k.c. i art. 233 § 1 k.p.c.

Uznając apelację za uzasadnioną Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok oraz rozstrzygnął o kosztach procesu za obie instancje po myśli art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy. Koszty instancji odwoławczej poniesione przez pozwanego obejmowały koszty zastępstwa procesowego 8.100 zł oraz opłatę od apelacji (4.711 zł).

(...)