

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 września 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Barbara Górczanowska (spr.)
Sędziowie:	SSA Jerzy Bess SSA Barbara Baran
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 7 września 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa T. A. (1)

przeciwko Gminie S.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 21 grudnia 2015 r. sygn. akt VII GC 147/15

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Kielcach do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

SSA Jerzy Bess SSA Barbara Górczanowska SSA Barbara Baran

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 7 września 2016 r.

Powód T. A. (2) domagał się zasądzenia od pozwanej Gminy S. kwoty 79.474 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 24 lipca 2014 r. do dnia zapłaty i kosztami procesu, tytułem niezamortyzowanych nakładów na lokal objęty umową najmu, w związku z jej wypowiedzeniem przez pozwaną w dniu 30 czerwca 2014 r. ze swojej winy. Powód powoływał się na postanowienie § 4 ust. 4 umowy stron z dnia 25 września 2000 r.

Pozwana Gmina wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu zarzucając, że wypowiedzenie umowy nie naruszało postanowień umowy, zatem nie nastąpiło z jej winy.

Wyrokiem z dnia 21 grudnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Kielcach VII Wydział Gospodarczy oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i motywy wskazane w uzasadnieniu:

W dniu 25 września 2000 r. strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego. Przedmiotem tejże umowy był lokal znajdujący się w budynku (...) Szkoły Podstawowej nr (...) w S., składający się z pięciu pomieszczeń dotychczas przeznaczonych na szatnie szkolne i magazyn. Modernizacji i przebudowy na sale lekcyjne miał dokonać najemca na własny koszt. Łączna powierzchnia stanowiła 71,9 m⁽²⁾. Zgodnie z §2 ust. 1 strony ustaliły wartość czynszu najmu na kwotę 450 zł miesięcznie z wyłączeniem miesięcy wakacyjnych lipiec i sierpień. Odnosząc się w kolei do §(...) ust.(...) umowy strony postanowiły, iż przedmiotowa umowa może być wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia z zastrzeżeniem, że wynajmujący nie może jej rozwiązać w trakcie roku szkolnego oraz że wynajmujący nie może rozwiązać umowy wcześniej niż przed upływem 5 lat od daty zawarcia umowy. Umowa zatem nie mogła zostać wypowiedziana do końca roku szkolnego 2004/2005r. Umowa stanowiła, że najemca jest zwrócić przedmiot najmu w terminie wygaśnięcia umowy, nie ma obowiązku przywracania lokalu do stanu poprzedniego a wypadku rozwiązania umowy z winy wynajmującego, przed całkowitym zamortyzowaniem nakładów poniesionych przez najemcę na przystosowanie lokalu do potrzeb prowadzonej przez najemcę działalności, wynajmujący zobowiązuje się zwrócić niezamortyzowaną część poniesionych przez najemcę nakładów w okresie od momentu poniesienia nakładów do dnia rozwiązania umowy- odnośnie nakładów podnoszących standard przedmiotu najmu. To samo dotyczyło nakładów poniesionych przez najemcę na wszystkie większe modernizacje i remonty zarówno przedmiotu najmu jak i innych części szkoły. W związku z powyższym powód dokonał remontu lokalu na przystosowania go do prowadzenia szkoły językowej w zakresie właśnie działalności na swój koszt. Następnie strony w dniu 2 kwietnia 2001 r. zawarły aneks do powyższej umowy wskazując, że przedmiot najmu będzie stanowił powierzchnię 106 m⁽²⁾, a czynsz wzrośnie do wysokości 600 zł miesięcznie z wyłączeniem miesięcy wakacyjnych. W § (...) tegoż aneksu strony zmieniły zapis punktu(...) umowy czyli przedłużyły okres, w którym wynajmujący nie mógł wypowiedzieć przedmiotowej umowy o kolejne dwa lata do 25 września 2007 r. z uwagi na fakt, że najemca zobowiązał się dokonać gruntownego remontu korytarza w piwnicach w budynku (...), dolnej części klatki schodowej tego budynku oraz wewnętrznej części wejścia do budynku (...) Szkoły Podstawowej nr (...) na koszt najemcy. Ponadto najemca zobowiązał się do odmalowania korytarza na parterze budynku (...) na wspólny koszt stron. Następnie od roku 2002 do 2014 r. strony zawarły 10 aneksów (nr (...)) do umowy najmu lokalu użytkowego, które odpowiednio zmieniały jego powierzchnię oraz cenę czynszu najmu. Obejmowały także postanowienia dotyczące bezpłatnego kursu języka angielskiego oraz współpracy stron w zakresie bezpłatnego dostępu do Internetu, zmiany nazwy placówki Szkoły Podstawowej, osoby reprezentującej stronę, a także udostępniania sal wykładowych za odpowiednio wskazaną stawkę godzinową. W dniu 25 sierpnia 2008 r. strony zawarły porozumienie, w którym ustaliły, że w związku z pracami modernizacyjnymi zaistniała niemożność użytkowania przez najemcę wynajmowanego obiektu zgodnie z treścią zawartej umowy. Ponadto na skutek okoliczności nieleżących po stronie najemcy, zniszczone zostały poczynione wcześniej przez najemcę za zgoda wynajmującego nakłady na przedmiot najmu. Wobec powyższego strony postanowiły, iż najemca ponownie dokona odtworzenia nakładów w zakresie usprawiedliwionym zniszczeniami na podstawie wcześniej ustalonego z wynajmującym kosztorysu. W tym zakresie najemca miał zostać zwolniony z czynszu w całej wysokości poniesionych kosztów na podstawie przedłożonych faktur i rachunków za materiały i prace objęte uwzględnionym kosztorysem. Należy za przedmiot najmu czynsz miesięczny miał zostać obniżony do wysokości 50% ceny ustalonej w umowie najmu przez okres umożliwiający całkowite pokrycie kosztów poniesionych przez najemcę. W dniu 30 czerwca 2014 r. pozwany wypowiedział umowę najmu lokalu wraz z aneksami zmieniającymi z przyczyn dotyczących pozwanego z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, którego koniec przypadał na dzień 30 września 2014 r. Następnie, pismem z dnia 15 lipca 2014 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty żądanej pozwem kwoty tytułem niezamortyzowanych nakładów inwestycyjnych. W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 24 lipca 2014 r. pozwany wskazał, że odmawia zapłaty żądanej przez powoda kwoty, gdyż roszczenie to uznał za bezzasadne.

W świetle tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy uznał powództwo za nieuzasadnione. Sąd wskazał, że strony były związane umową najmu lokalu zawartą w dniu 25 września 2000 r. zmienioną kolejno jedenastoma aneksami do roku 2014, a postanowienia te same umowy ograniczyły możliwość jej wypowiedzenia po stronie pozwanej przez 5 lat od jej podpisania, a kolejny aneks przedłużał ten czas na okres lat 7. Pozwany miał także ograniczony zakres wypowiedzenia umowy najmu lokalu w czasie trwania roku szkolnego. Sąd odwołał się do §(...) umowy, w którym strony uregulowały kwestię zakończenia najmu wskazując, że najemca nie ma obowiązku przywracania przedmiotu najmu do stanu pierwotnego istniejącego przed dokonaniem adaptacji oraz najemca zobowiązany jest pozostawić przedmiot najmu bez uszkodzeń. Ponadto zgodnie z ust. (...) tego paragrafu w przypadku rozwiązania umowy najmu z winy wynajmującego przed całkowitym zamortyzowaniem się nakładów poniesionych przez najemcę na przystosowanie przedmiotu najmu do potrzeb prowadzonej przez najemcę działalności, wynajmujący zobowiązuje się zwrócić niezamortyzowaną część poniesionych przez najemcę nakładów w okresie od momentu poniesienia nakładów do dnia rozwiązania umowy odnośnie nakładów podnoszących standard przedmiotu najmu. Zdaniem Sądu pierwszej instancji z powyższego wynika, iż w umowie najmu strony jednoznacznie uregulowały sposób rozliczenia nakładów, co stanowiło odstępstwo od regulacji zawartej w art. 676 k.c., zgodnie, z którą jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Ponieważ art. 676 k.c. ma charakter normy względnie obowiązującej, stąd też strony w granicach przysługującej im swobody kontraktowania mogą ująć w nim materię uregulować w odmienny sposób. Nie ma także bezwzględnie nakazu skierowanego do wynajmującego, a jedynie powinność oddania rzeczy do korzystania i utrzymywania jej w stanie przydatnym do umówionego użytku (art. 662 §1 k.c.), ani też zakazu przejmowania przez najemcę obowiązków, które obciążają wynajmującego (art. 663 k.c.). Sąd Okręgowy wskazał następnie, że z umowy tej wynika, iż po jej zakończeniu najemca nie przywraca lokalu do stanu pierwotnego i pozostawia nakłady wynajmującemu bez zapłaty sumy odpowiadającej ich wartości jeżeli uległy one zamortyzowaniu. Jeśli natomiast nie uległy zamortyzowaniu to wynajmujący jest zobowiązany zwrócić najemcy tę niezamortyzowaną część, ale tylko wtedy kiedy dokonuje wypowiedzenia ze swojej winy. W ocenie Sądu pierwszej instancji właśnie od zrozumienia tego postanowienia umowy zależało także rozstrzygnięcie całego sporu. Zdaniem Sądu Okręgowego nie można przyjąć takiego rozumienia §(...) ust. (...) umowy jakie zaproponowała strona powodowa. Według niej wynajmujący był obciążony obowiązkiem zwrotu niezamortyzowanych nakładów w każdym wypadku, w którym wypowiadał umowę z przyczyn nieleżących po stronie powoda. Oznaczałoby to, że jeżeli powód prawidłowo wykonuje umowę, to wynajmujący ponosi zawsze konsekwencje finansowe wypowiedzenia dopóki nakłady powoda nie zamortyzują się. Sąd zwrócił uwagę na to, że strony nie uzgodniły stopy amortyzacji, a powód stosował stopę 2,5 %, co oznacza, że dokonuje amortyzacji przez 40 lat. Co więcej, obowiązek zwrotu nakładów dotyczy nie tylko nakładów poniesionych na przedmiot umowy oraz wszelkich remontów i modernizacji poniesionych nie tylko przed podpisaniem umowy czy też, tuż po – na przystosowanie lokalu do potrzeb prowadzonej działalności, ale także wszystkich innych nakładów ponoszonych w okresie do dnia rozwiązania umowy. Każde kolejne nakłady czynione przez powoda w czasie trwania umowy oddalały zatem perspektywę możliwości wypowiedzenia umowy bez ponoszenia skutków finansowych. Sąd nie zgodził się z taką interpretacją i wskazał, że gdy chodzi o oświadczenia woli ujęte w formie pisemnej, to sens tych oświadczeń ustala się, przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu i wówczas w procesie interpretacji podstawowa rola przypada językowym regułom znaczeniowym. Wykładni poszczególnych wyrażeń dokonuje się z uwzględnieniem kontekstu i związków treściowych występujących między zawartymi w tekście postanowieniami. Uwzględnieniu podlegają również okoliczności, w jakich oświadczenie woli zostało złożone, a także cel oświadczenia woli określony na podstawie zawartych w umowie postanowień. W realiach sprawy intencją najemcy było zabezpieczenie swoich interesów i nakładów poczynionych w zakresie przystosowania przedmiotu najmu. Po pierwsze w analizowanym postanowieniu umownym użyte jest sformułowanie wina. Sąd wskazał, że prawo cywilne nie zawiera definicji winy i korzysta w tym zakresie z dorobku prawa karnego. Pojęcie to zawiera dwa elementy składowe: obiektywny i subiektywny. Pierwszy oznacza niezgodność danego zachowania z obowiązującymi normami postępowania czyli oznacza szeroko rozumiana bezprawność. Element subiektywny dotyczy stosunku woli działającego do swego czynu. Winę można więc przypisać podmiotowi wtedy, kiedy istnieją podstawy do negatywnej oceny zachowania z punktu widzenia tych elementów (wyrok SN z dnia 26.09.2003 r. IV CK 32/2002). Jest to zatem negatywna decyzja człowieka

odnosząca się do podejmowanych przez niego bezprawnej czynności, działającemu w warunkach winy zarzuca się, że jego decyzja w konkretnej sytuacji była naganna, zachowanie się było niewłaściwe. Dlatego nie można zaakceptować stanowiska powoda, że wina utożsamiana jest z każdą przyczyną leżącą po stronie pozwanego, które doprowadzałyby do wypowiedzenia umowy najmu lokalu. Z punktu widzenia prawa między tymi pojęciami nie zachodzi tożsamość, co więcej, także w języku potocznym wina nie jest utożsamiana z przyczyną. Przyczyna ma bowiem charakter obiektywny a wina zawiera element oceny i to negatywnej. Sąd Okręgowy wskazał, że strona powodowa sama sformułowała postanowienia umowy i nie wyjaśniła dlaczego zamiast słowa „przyczyna” użyła słowa „wina”. Nie zachodziły żadne przeszkody aby odnośnie postanowienie umowy sformułować w ten sposób, że „w przypadku rozwiązania umowy przez wynajmującego...” albo „ w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie wynajmującego...”. Powód obecnie podtrzymuje stanowisko, że taki sposób rozumienia umowy wynikał z konieczności zabezpieczenia interesów najemcy, który liczył się z poniesieniem dużych nakładów na przedmiot najmu. Jednakże z zeznań A. A. wynika, że de facto przy zawieraniu umowy najemca nie przewidywał wypowiedzenia umowy przez szkołę albowiem uważał, że nie będzie miała w tym interesu. Wypowiedź ta kłóci się ze stanowiskiem powoda, że wprowadzając postanowienie (...) ust. (...)zabezpieczał się przed wypowiedzeniem umowy przez szkołę w sytuacji, w której najemca nie daje podstaw do wypowiedzenia. W istocie umowa ustanawiała inne zabezpieczenia na korzyść najemcy, jak niemożność wypowiedzenia umowy w trakcie trwania roku szkolnego, niemożność wypowiedzenia umowy w okresie pierwszych 5 lat, a następnie – przez 7 lat, co w połączeniu z obowiązkiem zwrotu niezamortyzowanych nakładów w wypadku rozwiązania umowy z winy wynajmującego stanowi wystarczającą ochronę interesu powoda. Poprzestając zatem na wykładni (...) ust.(...) umowy w wyżej opisany sposób Sąd doszedł do przekonania, że strona pozwana nie ma obowiązku zwracania powodowi niezamortyzowanych nakładów albowiem nie można przypisać jej winy w wypowiedzeniu umowy. Jak wynika z zeznań gmina jest w złej sytuacji finansowej i poszukuje nowych źródeł finansowania. W tym celu wynajęła na cele komercyjne budynek, w którym dotychczas mieściła się biblioteka publiczna. W tym stanie zaszła konieczność znalezienia lokalizacji dla biblioteki i pozwana zdecydowała się umieścić ją w lokalu dotychczas zajmowanym przez powoda. W takim zachowaniu się opartym na zasadzie racjonalnego gospodarowania majątkiem publicznym nie można dopatrzeć się zawinienia. Z tych też względów Sąd Okręgowy oddalił powództwo na podstawie art. 676 k.c. w zw. z §(...) ust. (...)umowy z dnia 25 września 2000 r., oddalając uprzednio wniosek powoda o zbadanie przez biegłego wysokości nakładów na przedmiot najmu. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 §1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł powód T. A. (1) zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu wyrokowi powód zarzucił:

1. rażące naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie swobodnej oceny dowodów polegające na ustaleniu, że z łączącej strony umowy najmu wynika, że po jej zakończeniu najemca nie przywraca lokalu do stanu pierwotnego i pozostawia nakłady wynajmującemu bez zapłaty sumy odpowiadającej ich wartości, jeśli uległy one amortyzowaniu, a jeśli nie uległy amortyzowaniu to wynajmujący jest zobowiązany zwrócić najemcy tę niezamortyzowaną część, ale tylko wtedy, kiedy dokonuje wypowiedzenia ze swej winy, podczas, gdy aneksem nr (...) do umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 18 lutego 2004 roku dołączonym do pozwu i znajdującym się na karcie 32 akt sprawy, z którego to dokumentu Sąd dopuścił dowód, strony rozszerzyły zapis paragrafu(...) ustęp (...) umowy odnośnie nakładów podnoszących standard przedmiotu najmu i rozszerzyły jego brzmienie w ten sposób, że zniosły wymóg winy wynajmującego w rozwiązaniu umowy jako przesłanki zwrotu wartości niezamortyzowanych nakładów, które to naruszenie doprowadziło do błędu w ustaleniach faktycznych odnośnie treści łączącej strony umowy, a w konsekwencji skutkowało oddaleniem powództwa w całości,

2. rażące naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie art. 217 § 3 k.p.c. poprzez oddalenie na rozprawie w dniu 21 grudnia 2015 roku (k. 191v) dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa, dla ustalenia jaki był koszt nakładów powoda na własność pozwanego, czy czas umarzenia tych nakładów przez powoda był zgodny z obowiązującymi w dacie trwania umowy przepisami prawa, jak była wartość nakładów poczynionych przez powoda we własności pozwanego w dacie 30 września 2014 roku, kiedy to powód został zmuszony do opuszczenia najmowanych pomieszczeń, w sytuacji, gdy przeprowadzenie tego dowodu ma kluczowe znaczenie dla ustalenia

wartości niezamortyzowanych nakładów, która to kwota przysługuje powodowi od pozwanego biorąc pod uwagę treść łączącej strony umowy zmienionej aneksem nr (...) z dnia 18 lutego 2004 roku (k. 32),

Na zasadzie art. 380 k.p.c. powód wnosił o rozpoznanie postanowienia Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 21 grudnia 2015 roku w przedmiocie oddalenia wniosku dowodowego z opinii biegłego z zakresu budownictwa, dla ustalenia jaki był koszt nakładów powoda na własność pozwanego, czy czas umarzania tych nakładów przez powoda był zgodny z obowiązującymi w dacie trwania umowy przepisami prawa, jak była wartość nakładów poczynionych przez powoda we własności pozwanego w dacie 30 września 2014 roku, kiedy to powód został zmuszony do opuszczenia najmowanych pomieszczeń poprzez uchylene tego postanowienia i przeprowadzenie tego dowodu przed Sądem Apelacyjnym, bowiem ma on istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie na rzecz powoda T. A. (1) działającego pod firmą Przedsiębiorstwo Usługowo - Handlowo - (...) z siedzibą w S. od pozwanego Gminy S. działającej przez Zespół Szkół (...) nr (...) z siedzibą w S. kwoty 79.474 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 lipca 2014 roku do dnia zapłaty i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowanie wedle norm przepisanych, ewentualnie o uchylene zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Kielcach, a ponadto o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania przed Sądem Apelacyjnym wedle norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Odnosząc się na wstępie do podniesionego przez stronę pozwaną zarzutu o niedoręczeniu odpisu apelacji należy zauważyć, że jest to zarzut całkowicie nieuprawniony. Jak wynika z akt sprawy, o doręczeniu odpisu apelacji zdecydowano zarządzeniem z dnia 19 lutego 2016 r. (karta 221). Przesyłka została zaadresowana na adres pozwanej Gminy, dla radcy prawnego O. K. (karta 223). Przesyłka ta została jednak zwrócona w dniu 25 lutego z adnotacją „adresat nie mieszka (nie pracuje) – (...)”. Zatem prawidłowo pozostawiono przesyłkę ze skutkiem doręczenia jej adresatowi

Apelacja powoda jest uzasadniona.

Przede wszystkim zasadny jest zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak oceny materiału dowodowego w postaci aneksów do umowy nr (...), wprowadzonego do postępowania w sposób zgodny z przepisami, a więc w wyniku wydania postanowienia dowodowego i z którym sąd mógł się zapoznać w sposób bezpośredni, albowiem wymienione dokumenty zostały załączone do pozwu. Skutkowało to poczynieniem wadliwych ustaleń co do rzeczywistej i ostatecznej na dzień wypowiedzenia, treści umowy najmu, wielokrotnie przez strony aneksowanej. Powód wykazał, że pominięcie treści tych dowodów miało istotny wpływ na treść orzeczenia, co czyni zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. uzasadnionym (por. wyrok SN z dnia 5 września 2002 r., II CKN 916/00, LEX nr 56897). Sąd Okręgowy za podstawę rozstrzygnięcia przyjął bowiem postanowienie § (...) ust. (...) umowy najmu z dnia 25 września 2000 roku, jednakże pominął przy ustalaniu jego treści aneks nr (...) z dnia 18 lutego 2004 r., który dotyczy właśnie § (...) umowy, ustalając jego nową treść (karta 32). Należy dodać, że Sąd pierwszej instancji dopuścił dowód z wszystkich aneksów do umowy, oraz odnotował fakt ich zawarcia w ramach ustaleń faktycznych przedstawionych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, jednakże w ogóle nie odniósł się do ich treści. Ma to ten skutek, że rzeczywista treść umowy na dzień złożenia wypowiedzenia umowy przez stronę pozwaną nie została ustalona. Prowadzi to zatem do nierozpoznania istoty sprawy przez Sąd pierwszej instancji.

Na podstawie poglądów dominujących w doktrynie i orzecznictwie przyjąć należy, że nierozpoznanie istoty sprawy odnosi się do roszczenia będącego podstawą powództwa i zachodzi, gdy sąd pierwszej instancji nie orzekł w ogóle merytorycznie o żądaniach stron, zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania pozwu albo pominął merytoryczne zarzuty pozwanego. Przyjmuje się, że do nierozpoznania istoty sprawy przez sąd pierwszej instancji dojdzie w szczególności w razie oddalenia powództwa z uwagi na przyjęcie przedawnienia roszczenia, prekluzji lub braku legitymacji procesowej strony, której oceny sąd drugiej instancji nie podziela (zob. w szczególności wyrok SN z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 22; wyrok SN z dnia 14 maja 2002 r., V CKN 357/00,

LEX nr 55513). W postanowieniu z dnia 6 listopada 2013 r., IV CZ 98/13 (LEX nr 1411309) Sąd Najwyższy wskazał, że pojęcie nierozpoznania istoty sprawy obejmuje takie sytuacje, „gdy sąd nie orzekł o istocie sprawy z tej przyczyny, że uwzględnił zarzut braku legitymacji czynnej lub biernej, zarzut przedwczesności powództwa, przedawnienia lub prekluzji dochodzonego roszczenia albo nie rozpatrzył zarzutu pozwanego zmierzającego do oddalenia powództwa, np. zarzutu potrącenia, prawa zatrzymania, nieważności umowy z powodu ich przeoczenia lub błędnego przyjęcia, że zostały one objęte prekluzją procesową”.

Podzielając powyższą wykładnię pojęcia „nierozpoznania istoty sprawy”, należy uznać, że Sąd Okręgowy oddalając powództwo na podstawie § (...) ust. (...) umowy stron, którego treść ustalił z pominięciem znajdującego się w aktach sprawy aneksu nr (...) do umowy, zmieniającego dotychczasowy zapis punktu (...) § (...) umowy. W sposób oczywisty ma on istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia roszczenia powoda, które na tym postanowieniu umowy się opierało. Sąd bowiem uznał, że istnieje przesłanka unicestwiająca żądanie pozwu o zwrot nakładów, a mianowicie wina (jej brak po stronie wynajmującego), podczas gdy w treści § (...) zmienionego aneksem nr (...), przesłanka ta nie występuje lub występuje w sposób nieoczywisty, co wymaga wykładni tego paragrafu.

Wprawdzie Sąd pierwszej instancji przeprowadził postępowanie dowodowe, jednakże Sąd Apelacyjny nie dysponował przesłankami koniecznymi dla merytorycznego rozstrzygnięcia, a w przedstawionej sytuacji rozpoznanie sprawy merytorycznie przez sąd drugiej instancji rodziłoby ryzyko pozbawienia stron jednej instancji (zob. wyrok SN z dnia 13 listopada 2002 r., I CKN 1149/00, LEX nr 75293).

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c., pozostawiając temu Sądowi orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego.

SSA Barbara Baran	SSA Barbara Górczanowska	SSA Jerzy Bess
-------------------	--------------------------	----------------