



Sygn. akt II CSK 351/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lutego 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Anna Kozłowska (przewodniczący)

SSN Hubert Wrzeszcz (sprawozdawca)

SSN Kazimierz Zawada

w sprawie z powództwa M.W. – B.
przeciwko W. Przedsiębiorstwu Handlowo - Usługowo -
Produkcyjnemu "A." Spółce Akcyjnej w P.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 14 lutego 2013 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 2 lutego 2012 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu
Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 10 października 2011 r. Sąd Okręgowy w P. zasądził od pozwanej na rzecz powódki 109 059,80 zł tytułem części odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego.

Sąd ustalił, że do stycznia 2009 r. powódka była właścicielką nieruchomości w P. przy ul. R. 42, którą nabyła w drodze dziedziczenia. W budynku znajdującym się na tej nieruchomości jest lokal użytkowy, który od lat 70. dwudziestego wieku do 6 marca 2009 r. zajmowała pozwana spółka.

W sierpniu 2001 r. powódka wypowiedziała pozwanej umowę najmu tego lokalu; wypowiedzenie zostało doręczone w dniu 31 sierpnia 2001 r. Powódka wielokrotnie wzywała pozwaną do opróżnienia i wydania lokalu; został on jednak zwrócony dopiero w marcu 2009 r.

Czynsz za wynajem lokalu w okresie od dnia 1 września 2001 r. do dnia 31 grudnia 2008 r., ustalony według stawek wolnorynkowych i stanu lokalu z dnia 1 września 2009 r., wynosił 759 231 zł. Za zajmowanie lokalu od dnia 1 października 2001 r. do dnia 31 marca 2009 r. powódka otrzymała od pozwanej 145 980 zł.

Wspomniany lokal użytkowy znajduje się na parterze kamienicy, w centrum miasta, walorem jego jest atrakcyjna lokalizacja i dobry dojazd autobusowy i tramwajowy. Duże okna wystawowe zapewniają dobre warunki reklamowe. Całkowita powierzchnia lokalu wynosi 144,20 m², w tym część handlowa - 79,40 m², zaplecze - 51,70 m² i piwnica - 13,10 m². W pomieszczeniach zaplecza widoczne są ślady wilgoci, zacieki, odpryski farby, ubytki tynku i znaczne zużycie podłogi. Lokal wymaga remontu.

W kamienicy są także inne lokale użytkowe, w jednym najemca prowadzi sklep obuwniczy, a w drugim – cukiernię. Podcienia kamienicy zostały zaadoptowane na kawiarnię. Na piętrach kamienicy znajduje się 30 lokali mieszkalnych, dziesięć z nich lokatorzy wykupili. Część lokatorów zalega z płaceniem czynszu. Stawki czynszowe są ustalane uchwałą Rady Miasta P. Dochód z tytułu czynszu powódka przeznaczała na bieżące utrzymanie nieruchomości i drobne remonty. Powódka była także właścicielką innych

nieruchomości w P., nabytych również w drodze dziedziczenia. Powódka jest farmaceutką, od 1989 r. jest zatrudniona w aptece, wcześniej była nauczycielem akademickim.

Sąd Okręgowy uznał, że powódka - wbrew stanowisku pozwanej - była właścicielką nieruchomości w okresie, za który dochodzi odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu; wynika to jednoznacznie z księgi wieczystej nieruchomości. Sąd nie podzielił zarzutu pozwanej, że dochodzone roszczenie podlega przewidzianemu w art. 118 k.c. trzyletniemu terminowi przedawnienia; nie jest ono bowiem roszczeniem o świadczenie okresowe, ani też świadczeniem związanym z prowadzeniem działalności gospodarczej. Zdaniem Sądu wynajmowanie lokali przez powódkę nie stanowiło działalności gospodarczej. Należało natomiast uznać, że powódka korzystała z przysługującego jej prawa własności i czerpała z tego pożytki cywilne. Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia Sąd wskazał art. 225 k.c.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanej, dzieląc ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu postawach, pełnomocnik pozwanej zarzucił naruszenie art. 225 k.c., art. 43¹ k.c. w związku z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1988 r. o działalności gospodarczej (Dz. U. Nr 41, poz. 324 ze zm.; dalej: „u.d.g.”), art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. Nr 173, poz. 1807 ze zm.; dalej: „u.s.d.g.”), art. 5 ust. 6 u.s.d.g. w związku z art. 10 ust. 6 i art. 14 ust. 2 pkt 11 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r., Nr 51, poz. 307 ze zm.; dalej – „u.p.d.f.”) i art. 15 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535 ze zm.; dalej: „u.p.t.u.”), art. 118 k.c. i art. 244 k.p.c. Powołując się na te podstawy, wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania albo o wydanie określonego wyroku reformatoryjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zasadnicze znaczenie dla oceny zasadności skargi kasacyjnej ma zarzut wydania zaskarżonego wyroku z naruszeniem art. 225 k.c. przez jego niewłaściwego zastosowanie. Zdaniem skarżącej nie ma bowiem podstaw do uznania jej za posiadacza zależnego lokalu użytkowego w złej wierze, od którego powódka może domagać się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, ponieważ po upływie terminu oznaczonego w wypowiedzeniu najmu z sierpnia 2001 r. doszło do przedłużenia umowy na czas nieoznaczony na podstawie art. 674 k.c.

Uwzględniając powództwo, Sąd uznał, że pozwana jako posiadacz zależy lokalu użytkowego w złej wierze odpowiada wobec właściciela tak jak samoistny posiadacz w złej wierze. Jest zatem obowiązana do zapłaty dochodzonego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego, stanowiącego jedynie określoną część wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu w okresie od 1 września 2001 r. do 31 grudnia 2008 r., albowiem nie miała tytułu prawnego do zajmowania wynajmowanego lokalu, gdyż utraciła go na skutek wypowiedzenia umowy najmu w sierpniu 2001 r. Tymczasem uszło uwagi Sądu, że z kilku dołączonych do pozwu pism powódki, uznanych za wiarygodne dowody w sprawie, wynika, iż powódka po upływie terminu oznaczonego w wypowiedzeniu z sierpnia 2001 r. wielokrotnie – wobec używania nadal lokalu przez pozwaną – wypowiadała pozwanej umowę stanowiącą podstawę używania lokalu użytkowego. W zaadresowanym do pozwanej piśmie z dnia 27 sierpnia 2003 r., doręczonym jej w dniu 28 sierpnia 2003 r., powódka powiadomiła adresata, że rozwiązuje wspomnianą umowę za trzymiesięcznym wypowiedzeniem i wezwała do opróżnienia i wydania lokalu z dniem 30 listopada 2003 r. Z kolejnego pisma z dnia 29 czerwca 2004 r., doręczonego w dniu 30 czerwca 2004 r., wynika, że powódka rozwiązała umowę za miesięcznym wypowiedzeniem i wezwała do opróżnienia i wydania lokalu z dniem 31 lipca 2004 r. Dwa razy powódka wypowiadała umowę w 2005 r. W piśmie z dnia 28 lutego 2005 r., doręczonym tego samego dnia, powiadomiła pozwaną, że rozwiązuje umowę za miesięcznym wypowiedzeniem i wezwała do opróżnienia i wydania lokalu. W drugim piśmie, opatrzonym datą 31 sierpnia 2005 r. i doręczonym pozwanej tego samego dnia, powódka rozwiązała

umowę również za miesięcznym wypowiedzeniem i wezwała do opróżnienia i wydania lokalu z dniem 30 września 2005 r.

Mając na względzie powyższe, nie można odeprzeć zarzut skarżącej, że zaskarżony wyrok został wydany z naruszeniem art. 225 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie. Wynikające z przytoczonych pism powódki do pozwanej, wielokrotne rozwiązywanie stanowiącej podstawę używania lokalu umowy za wypowiedzeniem podważa stanowisko Sądu, że już od chwili upływu terminu oznaczonego w wypowiedzeniu z sierpnia 2001 r. pozwana zajmowała lokal bez tytułu prawnego, zatem była jego posiadaczem zależnym w złej wierze, obowiązany do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu tak jak samoistny posiadacz w złej wierze. Rozważenia wymagało bowiem - czego nie zrobiono w sprawie – czy po rozwiązaniu najmu lokalu za wypowiedzeniem z sierpnia 2001 r. nie doszło do przedłużenia umowy najmu na czas nieoznaczony na podstawie art. 674 k.c. W myśl bowiem tego przepisu, jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. Zarówno w literaturze, jak i w orzecnictwie przyjmuje się, że zgoda wynajmującego na używanie nadal rzeczy przez najemcę, stanowiąca niezbędną przesłankę tzw. milczącego przedłużenia umowy najmu, może zostać wyrażona także w sposób dorozumiany (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 1959 r., 3 CR 832/58, OSN 1960 nr 3, poz. 77, z dnia 23 maja 1983 r., IV CSK 569/82, nie publ., z dnia 14 października 1998 r., II CKN 925/97, nie publ. i z dnia 16 czerwca 2000 r., IV CKN 65/00 nie publ.).

Uwzględnienie omówionego zarzutu naruszenia prawa przesądza o uwzględnieniu skargi kasacyjnej. Niezbędną przesłanką dochodzonego roszczenia jest bowiem wykazanie, że skarżąca w okresie, za który powódka domaga się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego, była posiadaczem zależnym tego lokalu w złej wierze. Skuteczne podważenie tej przesłanki powoduje, że przedwczesne byłoby odnoszenie się do pozostałych zarzutów naruszenia prawa materialnego, gdyż ocena ich zależy od przesądzenia kwestii dotyczącej wspomnianej przesłanki roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu. Jedynie zatem ubocznie można zauważyć,

że kwestia, czy wynajmowanie lokali może stanowić działalność gospodarczą była przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego w wyroku z dnia 11 października 1996 r., III RN 4/96 (OSNP 1997, nr 10, poz. 160). W zaskarżonym w tej sprawie kasacją wyroku przyjęto, że wynajmowanie lokali nie jest działalnością gospodarczą, a stanowi jedynie pobieranie pożytków cywilnych z rzeczy. Podkreślając, że uznanie wynajmowania lokali za działalność gospodarczą albo pobieranie pożytków cywilnych z rzeczy zależy od skali przedsięwzięcia i aktywności związanej z pobieraniem pożytków cywilnych, a także od kontekstu prawnego, Sąd Najwyższy - co uszło uwagi Sądu odwoławczego - nie podzielił poglądu wyrażonego w zaskarżonym wyroku, że wynajem lokali nie stanowił działalności gospodarczej. Uznał bowiem, że wynajmowanie przez właściciela trzech lokali mieszkalnych i zapowiadany zamiar wydzierżawienia innych lokali w celu ich wynajęcia, stanowi przedsięwzięcie o skali wystarczającej do uznania najmu lokali za działalność gospodarczą.

Za nieuzasadniony należało uznać zarzut naruszenia art. 244 § 1 k.p.c. polegającego - zdaniem skarżącej - na pominięciu wniosków dowodowych zgłoszonych w piśmie procesowym z dnia 6 czerwca 2011 r., ponieważ nie mogło dojść do obrazy tego przepisu w sposób wskazany przez skarżącą. Przytoczony przepis dotyczy bowiem pojęcia dokumentu w znaczeniu procesowym, nie reguluje on natomiast kwestii pominięcia dowodów w sprawie (tego zagadnienia dotyczy np. art. 217 § 2 czy art. 381 k.p.c.).

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji wyroku (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c.).