



Sygn. akt II CSK 434/10

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 kwietnia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Agencji Kapitałowo - Inwestycyjnej "I."
Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.
przeciwko Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "B." w Ł.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 8 kwietnia 2011 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 4 marca 2010 r.,

- 1) oddala skargę kasacyjną;**
- 2) zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 3.600 (trzy tysiące sześćset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Powód - Agencja Kapitałowo Inwestycyjna „I.” Sp. z o.o. w Ł. wniósł o zasądzenie od pozwanego - Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „B.” w Ł. kwoty 420.720 zł z ustawowymi odsetkami od 14 marca 2005 r. Jako podstawę roszczenia powód wskazał art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 2 k.c. w zw. z art. 496 k.c.

Żądanie pozwu zostało uwzględnione przez Sąd Okręgowy nakazem zapłaty z 16 czerwca 2009 r. wydanym w postępowaniu upominawczym, od którego sprzeciw wniósł pozwany. Pozwany zarzucił, że roszczenie o zwrot nadpłaconego czynszu dzierżawnego przedawniło się z dniem 14 marca 2006 r., na podstawie art. 677 k.c., gdyż do wydania przedmiotu dzierżawy doszło 14 marca 2005 r. Pozwany zarzucił, że powód nadużywa prawa, bowiem przez własne zaniedbania doprowadził do rozwiązania umowy dzierżawy, ale wcześniej pobrał czynsz od poddzierżawcy za 10 lat z góry i nadal czerpie pożytki z przedmiotu dzierżawy. Na wypadek nieuwzględnienia zarzutu przedawnienia, pozwany oświadczył, że potrącił z wierzytelnością powoda własną wierzytelność o zwrot nienależnie pobranego przez powoda czynszu od poddzierżawcy w wysokości 861.225,33 zł.

Wyrokiem z 20 października 2009 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo, a wyrokiem z 4 marca 2010 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda od wyroku z 20 października 2009 r.

Rozstrzygnięcia Sądów obu instancji zapadły po ustaleniu, że 20 marca 2000 r. pozwany wydzierżawił powodowi nieruchomości na 29 lat. Za pierwsze 20 lat czynsz miał wynieść 50.000 zł, tj. 1.000.000 zł z podatkiem VAT. Część czynszu w kwocie 200.000 zł z podatkiem VAT powód miał wpłacić w dniu podpisania umowy, a część w kwocie 800.000 zł z podatkiem VAT - w terminie 7 dni po uzyskaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, nie później niż 60 dni od podpisania umowy. W razie niezapłacenia drugiej raty w terminie pozwany mógł rozwiązać umowę w drodze jednostronnego oświadczenia woli. Po 20 latach wysokość czynszu miała odpowiadać równowartości 12.200 USD z podatkiem VAT za każdy rok. Strony przyjęły, że dzierżawca uprawniony jest do podnajmu i poddzierżawy przedmiotu dzierżawy i 14 maja 2001 r. powód

poddzierżawił część nieruchomości „K.-F. P.” Sp. o.o. w W. na 20 lat, a 10 lutego 2004 r. powód podpisał z poddzierżawcą porozumienie, że umowa obowiązuje do 20 marca 2029 r. Strony umowy poddzierżawy ustaliły, że czynsz za pierwsze 10 lat jej trwania będzie równowartością 240.000 USD z podatkiem VAT, według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu podpisania protokołu przekazania terenu, czyli 7 maja 2002 r. Poddzierżawca 31 maja 2002 r. zapłacił powodowi 1.201.709,76 zł z tytułu czynszu poddzierżawnego. Pozwany 4 sierpnia 2003 r. złożył poddzierżawcy oświadczenie, że powód uregulował czynsz dzierżawny za 10 lat z góry, poczynsz od 2002 r. Na skutek przekształceń poddzierżawca występował pod firmą S. A. P. Sp. z o.o., a następnie pod firmą F. V. C. S. P. sp. z o.o.

Powód 20 marca 2000 r. wpłacił pozwanemu pierwszą ratę czynszu w kwocie 244.000 zł. W porozumieniu z 8 maja 2000 r. strony przyjęły, że część drugiej raty czynszu dzierżawnego za pierwsze 20 lat obowiązywania umowy w kwocie 732.000 zł brutto zostanie zapłacona do 10 czerwca 2002 r., a część w wysokości 244.000 zł brutto do 31 lipca 2003 r. Powód 6 czerwca 2002 r. zapłacił pozwanemu 732.000 zł, ale nie wpłacił ostatniej części czynszu za pierwsze 20 lat dzierżawy w wysokości 244.000 zł. Z tego powodu pozwany 28 lutego 2005 r. złożył wobec powoda oświadczenie, że na podstawie § 5 ust. 2 umowy dzierżawy rozwiązuje tę umowę bez wypowiedzenia. Pozwany wyznaczył termin przekazania przedmiotu dzierżawy na 14 marca 2005 r. i w tym dniu dokonał przejęcia terenu.

Wniosek z 1 marca 2006 r. o zawezwanie do próby ugodowej co do roszczenia o zapłatę kwoty 671.000 zł powód cofnął, a 14 czerwca 2006 r. wystąpił przeciwko pozwanemu z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej, co do roszczenia o zobowiązanie do prawidłowego wykonywania umowy dzierżawy. Pozwany odmówił zawarcia ugody proponowanej przez powoda.

W piśmie z 14 lipca 2006 r. pozwany oświadczył powodowi, że z powstałej nadpłaty w zakresie opłat czynszu dzierżawnego dokonuje potrącenia pięciu wierzytelności wzajemnych o łącznej wartości 253.669 zł, uznając do zwrotu na rzecz powoda różnicę w kwocie 420.720,16 zł i wezwał go do wskazania numeru rachunku bankowego, na który miał przelać uznaną kwotę. Z wezwaniem

o wskazanie numeru rachunku bankowego pozwany występował do powoda w pismach z 8 i 21 sierpnia 2006 r.

Wyrokiem z 30 maja 2008 r. Sąd Rejonowy w Ł. oddalił powództwo o ustalenie, że strony wiąże umowa dzierżawy, a 27 lutego 2009 r. Sąd Okręgowy w Ł. oddalił apelację powoda od tego wyroku.

Pismem z 25 marca 2009 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 420.720,16 zł z odsetkami w wysokości 201.801,59 zł i wskazał, że roszczenie dotyczy nadpłaconych opłat czynszu dzierżawnego. Powód nie zwrócił poddzierżawcy żadnych kwot z tytułu czynszu poddzierżawnego pobranego z góry za 10 lat.

Sądy obu instancji przyjęły, że nadpłacony czynsz dzierżawny w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy przed terminem, na jaki została zawarta stanowi nienależne świadczenie, ale szczególny termin przedawnienia roszczeń przewidziany w art. 677 k.c. wyłącza stosowanie do tego roszczenia terminów ogólnych ustanowionych w art. 118 i 442 k.c. W przypadku roszczenia o zwrot nadpłaconego czynszu najmu ustawodawca w art. 677 k.c. przewidział roczny termin przedawnienia liczony od dnia zwrotu rzeczy. Na podstawie art. 694 k.c. do stosunku dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie, a zatem roszczenie o zwrot nadpłaconego czynszu dzierżawnego przedawnia się również z upływem roku od wydania przedmiotu dzierżawy. Przepisy o nienależnym świadczeniu, do których odwoływał się powód należy stosować wyłącznie wtedy, gdy nie ma innego środka prawnego, przy wykorzystaniu którego możliwe byłoby przywrócenie równowagi majątkowej pomiędzy stronami. Roszczenie o zwrot nadpłaconego czynszu powstało w dniu zwrotu przedmiotu dzierżawy (14 marca 2005 r.) i przedawniło się 14 marca 2006 r.

Sąd Apelacyjny zaakceptował pogląd Sądu Okręgowego, że zachowanie pozwanego polegające na złożeniu 14 lipca 2006 r. oświadczenia o uznaniu roszczenia powoda o zwrot nadpłaconego czynszu w wysokości 420.720,16 zł miało charakter zrzeczenia się korzystania z zarzutu przedawnienia, i od tej daty bieg rocznego terminu przedawnienia z art. 677 k.c. rozpoczął się ponownie. Każde kolejne zdarzenie spośród wymienionych w art. 123 k.c., które nastąpiło w ciągu roku od 14 lipca 2006 r. mogło doprowadzić do przerwania biegu przedawnienia.

Były dwa takie zdarzenia, a ostatnim zdarzeniem przerywającym bieg przedawnienia było złożenie przez pozwanego 31 lipca 2007 r. oświadczenia o uznaniu do zwrotu kwoty 420.720,16 zł w odpowiedzi na pozew w sprawie Sądu Rejonowego w Ł. do sygn. XIII GC 634/07. Od tego dnia bieg przedawnienia roszczenia był niezakłócony i upłynął 31 lipca 2008 r., a więc przed wszczęciem postępowania w niniejszej sprawie (8 lipca 2009 r.).

Powołanie się przez pozwanego na zarzut przedawnienia nie było - zdaniem Sądu Apelacyjnego - sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, bowiem powód nie płacąc czynszu spowodował konieczność wcześniejszego rozwiązania umowy dzierżawy i nie przekazując dzierżawcy czynszu poddzierżawnego pozbawił pozwanego pożytków za okres po rozwiązaniu umowy dzierżawy.

Sąd Okręgowy przyjął nadto, że pozwanemu przysługiwało wynikające z art. 496 k.c. uprawnienie, do powstrzymania się ze zwrotem nadpłaconego czynszu do czasu zwrócenia mu przez powoda wszystkich pożytków, jakie uzyskał z przedmiotowej nieruchomości. Jeżeli pozwany rozwiązał umowę dzierżawy bez wypowiedzenia, to zobowiązany był zwrócić powodowi czynsz nadpłacony za okres po rozwiązaniu umowy. Na powodzie ciążył jednak obowiązek wzajemny zwrotu tego, co uzyskał z przedmiotu dzierżawy - pożytków za ten sam okres pozaumowny, czyli czynszu z tytułu dalszej, dozwolonej poddzierżawy rzeczy za okres od marca 2005 r. do maja 2012 r. w bezspornej wysokości 861.225,33 zł. Roszczenie pozwanego o zwrot pobranych przez powoda pożytków zgłoszone do potrącenia przedawniło się w marcu 2008 r., tj. po upływie trzech lat od rozwiązania umowy dzierżawy (art. 118 k.c.). Zgodnie z art. 502 k.c. wierzytelność przedawniona może być potrącona, jeżeli w chwili, gdy potrącenie stało się możliwe, przedawnienie jeszcze nie nastąpiło. Stan odpowiadający przepisowi art. 498 § 1 k.c. powstał 14 marca 2005 r. W tym dniu powstało roszczenie powoda o zwrot nadpłaconego czynszu, natomiast pozwany dysponował już roszczeniem o zwrot pożytków nienależnie pobranych przez dzierżawcę. Oba roszczenia miały charakter pieniężny i nie były wówczas przedawnione.

Sąd Apelacyjny nie podzielił poglądu przyjętego przez Sąd Okręgowy za orzecnictwem Sądu Najwyższego (wyrok z 7 listopada 1997 r., III CKN 249/97, OSNC 1998, nr 3, poz. 53; wyrok z 20 lipca 2006 r., V CSK 200/06, OSNC 2007,

nr 4, poz. 61), że art. 668 § 2 k.c. nie ma zastosowania do stosunku dzierżawy. Wskazał przy tym, że w uzasadnieniu uchwały z 4 września 2009 r. (III CZP 62/09, Biul. SN 2009, nr 9, poz. 7) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że art. 667 § 2 k.c. ma odpowiednie zastosowanie do dzierżawy, tak samo jak art. 668 § 2 k.c. To, że do chwili obecnej pozwany traktuje poddzierżawcę jak dzierżawcę i nie żąda od niego zapłaty czynszu dzierżawnego jest sprawą pozwanego. Już w samej umowie poddzierżawy strony przewidziały bowiem obowiązek zwrotu czynszu na rzecz poddzierżawcy w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy przez powoda. To nie pozwanemu lecz poddzierżawcy przysługuje zatem roszczenie o zwrot nadpłaconego czynszu, gdyż umowa poddzierżawy uległa rozwiązaniu wraz z rozwiązaniem umowy dzierżawy. Pozwanemu nie przysługiwał skuteczny zarzut potrącenia kwoty należnej obecnie F. V. C. S., jako następcy prawnemu S. A. Błędne wywody Sądu Okręgowego co do zarzutu potrącenia, zatrzymania oraz wejścia z mocy prawa przez pozwanego w stosunek poddzierżawy, zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie miały jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego z 4 marca 2010 r. wniósł powód, który zaskarżył wyrok w całości i zarzucił, że Sąd Apelacyjny wydał to orzeczenie z naruszeniem prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.), to jest: - art. 410 § 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c. w zw. z art. 496 k.c. oraz art. 118 k.c. w zw. z art. 123 § 2 k.c. poprzez uznanie, że nie mogą stanowić podstawy prawnej dla oceny terminu przedawnienia roszczenia powoda o zwrot nienależnego pozwanemu świadczenia czynszowego, spełnionego przez powoda za okres po odstąpieniu od umowy dzierżawy, przy jednoczesnym błędnym zastosowaniu do terminu przedawnienia tego roszczenia art. 677 k.c. w zw. z art. 694 k.c. w zw. z art. 693 § 1 k.c.; - art. 123 § 1 pkt 1 i 2 k.c. przy zastosowaniu art. 677 k.c. w zw. z art. 694 k.c. w zw. z art. 693 § 1 k.c. na skutek przyjęcia, że wniesione przez powoda dwukrotne wnioski o zawezwanie pozwanego do próby ugodowej, a następnie wniesienie 5 czerwca 2007 r. do Sądu Rejonowego w Ł. sprawy o ustalenie, że pomiędzy stronami istnieje ważna i wiążąca umowa dzierżawy z 20 marca 2000 r., przy jednoczesnym uwzględnieniu znaczenia oświadczeń pozwanego zawartych w pismach z 14 lipca 2006 r., z 8 i 21 sierpnia 2006 r. i w

odpowiedzi na pozew z 31 lipca 2007 r. złożonej w sprawie do sygn. XIII GC 634/07, nie skutkowały przerwaniem biegu przedawnienia dla roszczenia powoda z podstawą prawną wynikającą z art. 693 § 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c.

Powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i jego zmianę przez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 420.720 zł z ustawowymi odsetkami oraz kosztów procesu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Skarżący nie zgłosił zarzutów, które zmierzałyby do zakwestionowania czynności procesowych podjętych w sprawie przez Sąd drugiej instancji, w tym i takich, które by prowadziły do zakwestionowania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Ocena zarzutów mieszczących się w zakresie pierwszej z podstaw kasacyjnych musi być zatem odniesiona do tych faktów, które Sądy obu instancji przyjęły za podstawę subsumcji.

2. Z art. 684 k.c. wynika, że do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie z zachowaniem przepisów działu dotyczącego umowy dzierżawy. W przepisach o dzierżawie ustawodawca nie uregulował kwestii przedawnienia roszczeń stron umowy dzierżawy, ale w art. 677 k.c. postanowił, że roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Przepis ten, na podstawie art. 684 k.c., ma zastosowanie także do roszczeń ze stosunku dzierżawy. Powstaje jednak kwestia, w jakich sytuacjach można mówić o „nadpłaconym czynszu” dzierżawnym oraz jaka jest relacja tego pojęcia do pojęcia „nienależne świadczenie”, używanego przez ustawodawcę w art. 410 k.c., przy założeniu, że ich zakresy nie pokrywają się.

Zgodnie z art. 410 § 2 k.c. świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

Do świadczenia nienależnego stosuje się przepisy art. 405 – 409 k.c. (art. 410 § 1 k.c.)

3. Bez wątpliwości, o nadpłaconym czynszu można mówić wówczas, gdy w czasie trwania stosunku prawnego dzierżawca zapłaci czynsz w wyższej wysokości niż określony w umowie. Czynsz jest świadczeniem okresowym, spełnianym na podstawie umowy i może należeć się wyłącznie za czas jej trwania. Przed zawarciem umowy lub po jej rozwiązaniu nie może istnieć lub odpada obowiązek płacenia czynszu i gdyby strona bez nawiązania stosunku umownego lub po jego rozwiązaniu uiściła świadczenie nazwane czynszem, to wówczas nie byłby to „czynsz nadpłacony” lecz świadczenie nienależne. Świadczenie, które jest spełniane jako czynsz na podstawie ważnie zawartej umowy i w czasie jej wykonywania lecz w wysokości wyższej niż należna na podstawie łączącego strony stosunku prawnego jest czynszem nadpłaconym.

W umowie zawartej na 29 lat strony postępowania ustaliły, że powód jako dzierżawca zapłaci pozwanemu czynsz z góry za 20 lat, przy czym świadczenie to zostało rozłożone na raty. Nie może być wątpliwości co do tego, że świadczenie zapłacone przez powoda 20 marca 2000 r. i 6 czerwca 2002 r. miało ważną, wynikającą z umowy podstawę i było czynszem. Strony zawarły umowę dzierżawy ze świadomością, że nawiązany przez nie stosunek prawny ma być trwały, niemniej jednak w § 5 ust. 2 umowy zastrzegły, że niezapłacenie drugiej raty pierwszej części czynszu dzierżawnego w ustalonym terminie upoważnia pozwanego, jako wydzierżawiającego do „rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w drodze jednostronnego oświadczenia woli”. Do złożenia oświadczenia przewidzianego tym postanowieniem umownym mogło dojść oczywiście już po nawiązaniu stosunku prawnego i rozpoczęciu wykonywania przez strony praw i obowiązków, jakie dla każdej z nich wynikały z zawartej umowy. W wyroku z 17 marca 2010 r., II CSK 454/09, OSNC 2010 , nr 10, poz. 142, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że przyjętym w prawie cywilnym sposobem normalnego oraz przedwczesnego zakończenia stosunków trwałych, a takim jest niewątpliwie stosunek dzierżawy, jest wypowiedzenie, bowiem wywiera ono skutki na przyszłość (*ex nunc*), to jest znosi stosunek prawny dopiero po upływie terminów wypowiedzenia, a gdy wyjątkowo taki termin nie jest wymagany - z chwilą złożenia kontrahentowi oświadczenia

o wypowiedzeniu. Chodzi o to, aby spełnione już świadczenia pozostały nienaruszone, dlatego też nie tylko rozwiązanie umowy z mocą wsteczną, ale i jej wypowiedzenie z mocą wsteczną jest nieważne, jako sprzeczne z naturą zobowiązania. Skutkiem odstąpienia od umowy jest zniweczenie jej *ex tunc* i zwrot wszystkiego, co w jej wykonaniu zostało świadczone (art. 494 k.c.), a taki skutek jest sprzeczny z naturą zobowiązania o charakterze ciągłym. Oświadczenie złożone przez pozwanego i prowadzące do rozwiązania stosunku umownego łączącego strony miało charakter wypowiedzenia. Wywołało ono skutki na przyszłość i nie prowadziło do zniweczenia z mocą wsteczną stosunku prawnego łączącego strony. Po złożeniu przez pozwanego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy powód nie dokonał żadnej płatności na rzecz pozwanego, natomiast wszystkie świadczenia spełnione przez strony zanim doszło do rozwiązania umowy przez wypowiedzenie zachowały charakter świadczeń spełnionych na podstawie umowy. Skoro powód zgodził się świadczyć czynsz dzierżawny z góry za pewien czas obowiązywania umowy, to świadczenia spełnionego zgodnie z takim postanowieniem umownym i przyjętego przez drugą stronę stosunku prawnego nie można uznać za świadczenie nienależne. W związku z wypowiedzeniem umowy część czynszu świadczonego przez powoda z góry nie znalazła ekwiwalentu w okresie, przez który miał on korzystać z przedmiotu dzierżawy, a to uzasadniało jej zakwalifikowanie jako czynszu nadpłaconego. Ustawodawca dopuszcza możliwość takiej kwalifikacji, o czym świadczy okoliczność, że wyraźnie wspominał o istnieniu w relacji najemca – wynajmujący roszczenia o zwrot nadpłaconego czynszu (art. 677 k.c.). Takie samo roszczenie istnieje w relacji dzierżawca – wydzierżawiający na podstawie art. 684 k.c. Dla dokonania wzajemnych rozliczeń między stronami tych stosunków prawnych można by sięgnąć do przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu tylko wówczas, gdyby nie było możliwe przywrócenie między nimi równowagi zgodnie z zasadą ekwiwalentności świadczeń z odwołaniem się do przepisów o łączących je stosunkach obligacyjnych. W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że nie może być zbiegu odpowiedzialności kontraktowej z odpowiedzialnością opartą o przepisy dotyczące bezpodstawnego wzbogacenia (z art. 405 i 410 § 2 k.c.). Sądy obu instancji powołały liczne przykłady orzeczeń, w których wypowiedziany został ten pogląd. W uzasadnieniu wyroku z 7 maja 2009 r., IV CSK 523/08, Biul. SN 2009,

nr 10, poz. 14, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że gdy wierzycielowi w danym przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przysługuje roszczenie oparte na przepisach o odpowiedzialności kontraktowej, to może on dochodzić tylko tego roszczenia. Dopuszczenie możliwości dochodzenia także roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia lub nienależnego świadczenia podważałoby sens szczegółowych uregulowań stosunków obligacyjnych, uwzględniających ich specyfikę. Wewnątrz stosunków obligacyjnych nie jest w ogóle dopuszczalne konstruowanie roszczeń z bezpodstawnego wzbogacenia.

Reasumując ten wątek trzeba wskazać, że jeżeli strony umowy dzierżawy ustaliły, że czynsz dzierżawny będzie płatny z góry, to w razie skutecznego wypowiedzenia umowy przez wydzierżawiającego, dzierżawca może dochodzić czynszu, który nie znajduje pokrycia w okresie korzystania z przedmiotu dzierżawy na podstawie art. 677 k.c. w zw. z art. 694 k.c., jako „czynszu nadpłaconego”, nie zaś na podstawie przepisów o nienależnym świadczeniu. Szczególny termin przedawnienia roszczeń o zwrot nadpłaconego czynszu przewidziany przez art. 677 k.c. wyłącza stosowanie do tych roszczeń terminów ogólnych ustanowionych w art. 118 i 442 k.c. (por. wyrok SN z 17 października 1988r., IV CR 258/88, niepubl.).

W świetle powyższego, za niezasadny uznać trzeba zgłoszony przez skarżącego zarzut naruszenia art. 410 § 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c. w zw. z art. 496 k.c. oraz art. 118 k.c. w zw. z art. 123 § 2 k.c. przez ich niezastosowanie w okolicznościach faktycznych sprawy.

4. Z art. 123 § 1 pkt 1 i 2 k.c. wynika, że bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpatrywania spraw danego rodzaju przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia oraz przez uznanie roszczenia przez osobę, przeciwko której roszczenie przysługuje. Uznanie roszczenia w rozumieniu art. 123 § 1 pkt 2 k.c. występuje w każdym wypadku wyraźnego oświadczenia woli lub też innego jednoznacznego zachowania się dłużnika wobec wierzyciela, z którego wynika, że dłużnik uważa roszczenie za istniejące (por. wyrok SN z 7 marca 2003 r., I CKN 11/01, niepubl.). Sądy obu instancji zakwalifikowały czynności pozwanego podjęte po przejęciu przedmiotu

dzierżawy w związku z wypowiedzeniem umowy, gdy rozpoczął się bieg terminu przedawnienia roszczenia o zwrot nadpłaconego czynszu w sposób możliwie najkorzystniejszy dla powoda, gdy chodzi o przypisanie działaniom pozwanego zarówno cech oświadczenia o zrzeczeniu się zarzutu przedawnienia, jak i uznania długu, ze skutkami z art. 123 § 1 pkt 2 k.c. Z ustaleń poczynionych w sprawie nie wynika, żeby roczny termin przedawnienia liczony od dnia zwrotu nieruchomości (14 marca 2005 r.) został przerwany przez takie zdarzenie, które mogłoby być kwalifikowane zgodnie z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. Zawezwanie do próby ugodowej z 1 marca 2006 r. nie mogło wywołać skutków, bowiem powód cofnął wniosek, a postępowanie zostało umorzone.

Oświadczenie pozwanego złożone w piśmie datowanym na 14 lipca 2006 r., że jest powodowi winien 420.720,16 zł i że zapłaci tę kwotę na konto, które poda mu powód, Sąd Apelacyjny potraktował jako zrzeczenie się prawa korzystania z przedawnienia, którego bieg już się zakończył. Skutkiem zrzeczenia się korzystania z przedawnienia jest przekształcenie się zobowiązania niezupełnego w zobowiązanie zupełne, co oznaczało, że stało się ono zaskarżalne, czyli nieprzedawnione. Od dnia zrzeczenia się przez pozwanego korzystania z przedawnienia roszczenia termin przedawnienia tego roszczenia zaczął biec na nowo zgodnie z art. 677 k.c. i był przerwany przez złożenie oświadczeń z 8 i z 21 sierpnia 2006 r. oraz przez złożenie 31 lipca 2007 r. odpowiedzi na pozew w sprawie prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ł. do sygn. X GC 634/07, w której pozwany po raz kolejny przyznał, że powód jest jego wierzycielem co do kwoty 420.720,16 zł. Już później powód nie podjął żadnej czynności, która by przerwała bieg przedawnienia zgodnie z art. 123 § 1 pkt 1 k.c., a i pozwany nie składał już oświadczeń, które by można kwalifikować na podstawie art. 123 § 1 pkt 2 k.c.

Ostatecznie przedawnienie roszczenia nastąpiło zatem z dniem 1 sierpnia 2008 r.

Nietrafny okazał się zatem również zarzut skargi kasacyjnej naruszenia art. 123 § 1 pkt 1 i 2 k.c. przy zastosowaniu art. 677 k.c. w zw. z art. 694 k.c. w zw. z art. 693 § 1 k.c.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 393¹⁴ k.p.c., a o kosztach postępowania kasacyjnego orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., art. 99 k.p.c. oraz § 12 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349).