



Sygn. akt II CSK 706/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 czerwca 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak

SSN Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa - Generalnej Dyrekcji
Dróg Krajowych i Autostrad w W.
przeciwko G. K. i P. K.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 25 czerwca 2020 r.,
skargi kasacyjnej Skarbu Państwa
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 21 maja 2018 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację
powoda (pkt I) oraz rozstrzygającej o kosztach postępowania
apelacyjnego (pkt II) i przekazuje w tym zakresie sprawę do
ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w (...),
pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powód Skarb Państwa - Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Z. wniósł o zasądzenie od pozwanych G. K. i P. K. solidarnie na swoją rzecz kwoty 229.462,16 zł z odsetkami ustawowymi opóźnienie od dnia 24 października 2015 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu powód podał, że żądana kwota dochodzona jest tytułem wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy.

Wyrokiem z dnia 27 czerwca 2017 r. Sąd Okręgowy w G. uwzględnił powództwo do kwoty 20.617,56 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 24 października 2015 r. do dnia zapłaty; w pozostałej części powództwo oddalił.

Jak ustalił Sąd Okręgowy, w dniu 7 października 2011 r. Skarb Państwa - Starosta S. zawarł umowę z pozwanymi współnikami spółki cywilnej pod nazwą K. s.c. z siedzibą w S. umowę najmu pomieszczenia w pawilonie kontenerowym nr[...] usytuowanym na terenie Drogowego Przejścia Granicznego w Ś. o łącznej powierzchni 10,52 m². Według § 9 ust. 2 umowy, w przypadku zwłoki ze strony najemcy w opróżnieniu lokalu i wydaniu przedmiotu najmu najemca będzie płacił wynajmującemu opłatę za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 10 krotnej stawki dziennej czynszu za każdy dzień zwłoki oraz wyrówna stratę powstałą na skutek nieterminowego zwrotu przedmiotu najmu, a ponadto płaci czynsz i opłaty wg umowy.

Na podstawie decyzji z dnia 20 grudnia 2012 r. Wojewody (...) zarządcą nieruchomości obejmującej teren przedmiotowego przejścia granicznego została Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Z., która w piśmie z dnia 29 stycznia 2013 r., podstawie art. 43 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wypowiedziała umowę najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia upływał w dniu 29 kwietnia 2013 r. Pozwani odmówili jej wydania z uwagi na złożony w Sądzie Rejonowym w S. w dniu 19 kwietnia 2013 r. pozew o uznanie wypowiedzenia najmu za bezzasadne i bezskuteczne. Wobec tego powód wystąpił do tego samego Sądu przeciwko pozwanym z powództwem windykacyjnym. Ostatecznie pozwani

wydali przedmiot najmu wynajmującemu 31 października 2004 r. Wyrokiem z dnia 23 kwietnia 2015 r. Sąd Rejonowy w S. oddalił powództwo o uznanie wypowiedzenia najmu za bezskuteczne.

W dniu 14 października 2015 r. Generalna Dyrekcja wystawiła notę księgową na kwotę 229.462,16 zł za bezumowne korzystanie z lokalu. Poinformowała pozwanych o terminie zapłaty do dnia 23 października 2015 r. Pozwani notę księgową otrzymali w dniu 20 października 2015 r. Zawezwanie do próby ugodowej wniesione do Sądu Rejonowego w S. przez stronę powodową dnia 30 października 2015 r. nie przyniosło rezultatu. Pozwani uznali roszczenie powoda jedynie do kwoty 20 617,56 złotych odpowiadającej jednokrotnej stawce czynszu najmu jaką mógłby uzyskać powód wynajmując przedmiotowy pawilon kontenerowy.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo jedynie w części. Odnosząc się do zarzutu braku legitymacji procesowej strony powodowej Sąd Okręgowy podkreślił, że przedmiotowa nieruchomość znajduje się w trwałym zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Z. Z działaniami tej jednostki organizacyjnej, wykonywanymi na podstawie art. 43 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. Nr 115, poz. 741 z późn. zm.), związane jest dochodzone roszczenie.

Sąd Okręgowy uznał za bezpodstawny podniesiony przez pozwanych na podstawie art. 229 § 1 k.c. zarzut przedawnienia roszczenia. Podkreślił, że pozwani wydali przedmiot najmu 31 października 2014 r., a skoro strona powodowa 30 października 2015 r. wniosła do Sądu Rejonowego w S. (sygn. akt I Co (...)) zawezwanie do próby ugodowej, doszło do przerwy biegu terminu przedawnienia. Po każdym przerwaniu przedawnienia biegnie na nowo (art. 124 § 1 k.c.). Skoro powództwo w przedmiotowej sprawie wytoczone zostało 16 maja 2016 r., zatem nie doszło do przedawnienia.

Według Sądu pierwszej instancji wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, dochodzonego na podstawie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 k.c. i art. 230 k.c., powinna odpowiadać wynagrodzeniu możliwemu do uzyskania na podstawie tytułu prawnego a strony nie mogły przyjąć w umowie niejako zryczałtowanej stawki należności z tego tytułu. Przy stanowisku odmiennym

instytucja ta posiadałaby cechy kary umownej, której zastosowanie w przedmiotowej sytuacji jest wyłączone. Przepis art. 224 k.c. wprost odnosi się do wynagrodzenia, a to winno odpowiadać realnej możliwości uzyskania świadczenia za korzystanie z przedmiotu znajdującego się w posiadaniu byłego najemcy. W konsekwencji wynagrodzenie powoda z tytułu bezumownego korzystania wyliczone za 18 miesięcy (maj 2013 r. - październik 2014 r.) według stawki 1145,42 złotych wyniosło 20.617,56 złotych.

Podstawę rozstrzygnięcia o odsetkach stanowił art. 481 § 1 i 2 k.c. oraz art. 455 k.c., przy uwzględnieniu, że świadczenie z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ma charakter zobowiązania bezterminowego. Sąd uznał, że wezwanie pozwanych do zapłaty świadczeń do dnia 23 października 2015 r. było skuteczne. Zatem pozwani winni więc uiścić należność do wskazanego dnia, a w opóźnienie popadli w dniu 24 października 2015 r.

Z takim rozstrzygnięciem Sądu pierwszej instancji nie zgodziły się obydwie strony. Powód zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego w G. oddalający powództwo. Pozwani wnieśli apelację od wyroku uwzględniającego powództwo podtrzymując zarzuty dotyczące legitymacji czynnej i przedawnienia roszczenia.

Wyrokiem z dnia 21 maja 2018 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił obie apelacje.

Odnosząc się do apelacji powoda Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko, że w sytuacji niezwrócenia przedmiotu najmu po ustaniu najmu istnieje możliwość oparcia roszczeń z tytułu posiadania rzeczy na podstawie kontraktowej jak i na przepisach o ochronie własności. Wybór podstawy należy do poszukującego ochrony powoda, przy czym odwołując się do przykładów w orzecznictwie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2006 r. IV CSK 400/05, uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84 wpisanej do księgi zasad prawnych, OSNC 1984/12/209, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2016 r., sygn. akt II CSK 7477/15, nie publ.) Sąd Apelacyjny wskazał, że niedopuszczalne jest stosowanie mieszanych reżimów prawnych i tworzenia roszczenia opartego na różnych podstawach prawnych.

Powód wybrał reżim odpowiedzialności przewidzianej w art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c., przy czym jego zamiarem było ustalenie wysokości wynagrodzenia

na podstawie umowy. Powód chciał zatem do roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy zastosować przepisy umowy. Taka konstrukcja jest według Sądu niedopuszczalna. Jeżeli powód reprezentowany przez profesjonalistów konsekwentnie wskazywał, że podstawy roszczenia upatruje w art. 224 § 2 w zw. art. 225 k.c., to winien liczyć się z konsekwencjami takiego stanowiska, w tym ustaleniem wysokości wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy stosownie do art. 224 § 2 k.c. Niedopuszczalne było więc w wybranym przez powoda reżimie zastosowanie postanowień umownych, regulujących rozliczenia stron w razie nienależytego wykonania zobowiązania (nieterminowego zwrotu przedmiotu najmu), albowiem powód nie dochodził roszczenia z tytułu odpowiedzialności kontraktowej (art. 471 k.c.).

Powód Skarb Państwa – Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Z. zastępowany przez Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej wniósł skargę kasacyjną od wyroku Sadu Apelacyjnego w części tj. w zakresie w jakim Sąd oddalił jego apelację. Zarzucił w niej naruszenie art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. w zw. z art. 353¹ k.c. przez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że właściciel, który dochodzi zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego na podstawie przepisów o ochronie własności nie może domagać się od posiadacza zapłaty za korzystanie z nieruchomości w wysokości określonej w umowie w sytuacji, gdy przepisy traktujące o roszczeniu właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego mają charakter dyspozytywny i wysokość tego wynagrodzenia może zostać uregulowana w umowie. Według skarżącego, błędna wykładnia wskazanych przepisów doprowadziła do ich niezastosowania w sprawie. Na tej podstawie powód wniósł o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i jego zmianę przez zasądzenie od pozwanych dodatkowo kwoty 208.845 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 24 października 2015 r., ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Właściciel pozbawiony możliwości korzystania z rzeczy na skutek jej posiadania przez osobę do tego nieuprawnioną może skorzystać z kilku instrumentów prawnych wywodzących się z prawa rzeczowego, ze stosunków umownych, czynów niedozwolonych, czy też w określonych sytuacjach z bezpodstawnego wzbogacenia.

Ochrona przewidziana w art. 224 § 2, 225 i 230 k.c., które regulują roszczenia uzupełniające roszczenie właściciela o wydanie rzeczy, ma zastosowanie, gdy właściciela i posiadacza nie łączy stosunek umowny albo doszło do jego wygaśnięcia. Jeżeli do dalszego korzystania z rzeczy doszło po wygaśnięciu łączącego strony stosunku prawnego, właściciel może dochodzić ochrony nie tylko na podstawie tych przepisów ale także na podstawie art. 471 k.c. Do tego zagadnienia, na tle umowy najmu odniósł się Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 10 lipca 1984 r. wpisanej do księgi zasad prawnych (sygn. akt III CZP 20/84, OSNC 1984/12/209) wskazując, w sytuacji niezwrócenia przedmiotu najmu po ustaniu najmu istnieje możliwość oparcia roszczeń z tytułu posiadania rzeczy na podstawie kontraktowej jak i na przepisach o ochronie własności. Wybór podstawy należy do poszukującego ochrony. Konsekwencją tego wyboru jest przyjęcie całości skutków łączących się z wyborem danej normy prawnej. Słusznie zatem Sąd Apelacyjny uznał za niedopuszczalne stosowanie do roszczenia powoda o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy opartego na treści art. 224 § 2, 225 i 230 k.c. innych reżimów prawnych i tworzenia roszczenia opartego na różnych podstawach prawnych. Stanowisko to, akceptowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. m.in. wymienioną uchwałę składu siedmiu sędziów z dnia 10 lipca 1984 r. oraz wyroki z dnia 7 lutego 2006 r., IV CSK 400/05, nie publ.; z dnia 6 czerwca 2014 r., III CSK 235/13, nie publ.; z dnia 23 września 2016 r., II CSK 747/15, nie publ.) nie usprawiedliwia jednak przyjętej przez ten Sąd oceny roszczenia powoda. Nie jest bowiem wykluczone, w ramach tego samego reżimu roszczeń uzupełniających, porozumienie odnośnie wysokości wynagrodzenia za dalsze korzystanie z rzeczy pomimo wygaśnięcia stosunku prawnego, który uprawniał do posiadania rzeczy.

W nauce prawa oraz orzecznictwie Sąd Najwyższego przyjmuje się zgodnie dyspozytywny charakter przepisów o roszczeniach uzupełniających

przysługujących właścicielowi, które mają zastosowanie wówczas, gdy właściciel z posiadaczem rzeczy inaczej w umowie uregulowali sposób rozliczenia między nimi konsekwencji wynikających z posiadania rzeczy (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 1972 r., III CRN 91/72, OSNC 1972, Nr 12, poz. 229; z dnia 28 listopada 1974 r., III CRN 287/74, nie publ., z dnia 13 kwietnia 2000 r., III CKN 65/99, nie publ., z dnia 27 lutego 2009 r., II CSK 512/08, nie publ.; z dnia 6 czerwca 2014 r., III CSK 235/13; z dnia 7 maja 2015 r. II CSK 449/14, nie publ.). Dyspozytywny charakter przepisów o roszczeniach uzupełniających umożliwia ich modyfikację na mocy umowy stron, której postanowienia wchodzi w miejsce regulacji ustawowych. Umowna modyfikacja wysokości wynagrodzenia za dalsze korzystanie z rzeczy pomimo wygaśnięcia przysługującego wcześniej uprawnienia nie oznacza wyboru innego reżimu odpowiedzialności posiadacza. Uzgodnienie jedynie wysokości wynagrodzenia oznacza, iż w pozostałym zakresie znajdują zastosowanie przepisy art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. Dyspozytywny charakter przepisów pozostawia stronom swobodę kształtowania własnego zachowania i konsekwencji prawnych naruszenia porozumienia.

Według regulacji ustawowej, w razie zakończenia umowy najmu, właściciel nieruchomości jest uprawniony do dochodzenia od byłego najemcy, który nadal korzysta z przedmiotu najmu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości na podstawie art. 230 k.c. w zw. z art. 225 k.c. i art. 224 § 2 k.c. Artykuły 224 i 225 k.c. posługują się pojęciem „wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy”, a nie pojęciem „odszkodowania” z tego tytułu. O wysokości należnego właścicielowi decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia (zob. poza uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego, zasadę prawną z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84 także wyrok z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CSK 273/03, nie publ.). Jak słusznie podkreślił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 7 maja 2015 r. (II CSK 449/14) zasadniczym celem uregulowanego ustawowo uprawnienia właściciela jest uzyskanie wynagrodzenia za dalsze korzystanie z rzeczy a przez to nie ma ono charakter represyjnego.

Inaczej w przedmiotowej sprawie należy ocenić charakter świadczenie posiadacza rzeczy równego dziesięciokrotnej stawce dziennej czynszu. Tak

określona wysokość wskazuje, że jego celem było zdyscyplinowanie posiadacza rzeczy do jej wydania.

W ramach swobody kontraktowania strony danego stosunku prawnego, mogą wprowadzić uregulować wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy odmiennie niż normuje to kodeks cywilny, ale w razie sporu między stronami, wysokość ta i zasady jej ustalania podlegają kontroli przede wszystkim przez pryzmat reguł wskazanych w art. 353¹ k.c. Nie można też wykluczyć, iż zasądzeniu świadczenia w dochodzonej wysokości mogą sprzeciwiać się także inne względy

Ponieważ kwestie ta nie były jak dotąd przedmiotem rozważań, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok Sądu Apelacyjnego i przekazał sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

aj