



Sygn. akt II CSK 747/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 września 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Kozłowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Monika Koba

SSN Marian Kocon

w sprawie z powództwa Miasta P.

przeciwko A. M.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 23 września 2016 r.,

skargi kasacyjnej pozwanego

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 18 grudnia 2014 r., sygn. akt I ACa .../14,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Powód domagał się zasądzenia od pozwanego kwoty 444.760,57 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu wskazując, że kwota ta obejmuje wynagrodzenie za zajmowany przez pozwanego bez tytułu prawnego lokal, obliczone za okres po utracie przez pozwanego tego tytułu, w postaci łączącej strony umowy najmu oraz karę umowną ustaloną przez strony w umowie najmu a także skapitalizowane odsetki. W toku postępowania powód sprecyzował żądanie domagając się zapłaty wynikającej z § 13 ust. 2 pkt 1 umowy najmu jednorazowej kary umownej w wysokości 17.247,68 zł oraz przewidzianego w § 13 ust. 2 pkt 2 odszkodowania za niewłaściwe wykonanie umowy odpowiadającego należności za bezumowne korzystanie przez pozwanego z przedmiotu najmu od 28 października 2009 r. do dnia 30 września 2011 r., w łącznej kwocie 369.201,56 zł i odsetek za opóźnienie w kwocie 58.284,32 zł. Wyrokiem z dnia 20 maja 2014 r. Sąd Okręgowy w [...] zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 17.274,68 zł i oddalił powództwo w pozostałej części. W motywach rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy ustalił, że strony w dniu 20 listopada 2007 r. zawarły umowę najmu lokalu użytkowego. W § 13 ust. 2 tej umowy strony uregulowały kwestie dotyczące kary umownej i odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w przypadku niewydania lokalu przez najemcę w terminie określonym w ust. 1 tego paragrafu. Powód wypowiedział umowę najmu pismem z dnia 23 października 2009 r., bez zachowania terminu wypowiedzenia, z uwagi na niepłacenie przez pozwanego czynszu. Wyrokiem zaocznym z dnia 22 lipca 2011 r. nakazano pozwanemu opuszczenie lokalu; pozwany wydał lokal w dniu 16 września 2011 r. Rozstrzygając o żądaniu w sposób wyżej przytoczony Sąd Okręgowy uznał, że w § 13 ust. 2 pkt 2 umowy strony umówiły się o wynagrodzenie za korzystanie z przedmiotu najmu za każdy miesiąc bezumownego korzystania, co powoduje, że do tej części żądania powoda zastosowanie mają przepisy art. 224-225 k.c. w związku z art. 230 k.c. Roszczenie o należność z tego tytułu przedawnia się według reguł z art. 229 k.c., a ponieważ do zwrotu lokalu doszło w dniu 16 września 2011 r., w dacie wniesienia pozwu (26 października 2012 r.) było ono przedawnione, stąd, wobec skutecznego podniesienia przez powoda zarzutu

przedawnienia, powództwo w tym zakresie podlegało oddaleniu. W odniesieniu do kwoty 17.274,68 zł, była to, w ocenie Sądu, ustalona w § 13 ust. 2 pkt 1 umowy kara umowna i w odniesieniu do tej należności jako regulacji związanej z art. 471 k.c. zarzut przedawnienia nie mógł odnieść skutku; zastosowanie miał art. 118 k.c. przewidujący dziesięcioletnie przedawnienie.

Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżyły obie strony, pozwany w części zasądzającej kwotę 17.274,68 zł, pozwany w części oddalającej powództwo. Z apelacji powoda, Sąd Apelacyjny w [...] wyrokiem z dnia 18 grudnia 2014 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w części oddalającej powództwo w ten sposób, że zasądził od pozwanego na rzecz powoda dalszą kwotę 427.485,89 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 369.201,57 zł od 30 stycznia 2013 r. i od kwoty 58.284,32 zł od 26 października 2012 r., oddalił tę apelację w pozostałej części i oddalił w całości apelację pozwanego. Sąd Apelacyjny wskazał, że stanowisko powoda wyrażone w pismach procesowych złożonych w toku sprawy wskazuje, że powód nie domagał się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu ale odszkodowania na podstawie art. 471 k.c. w związku z art. 675 k.c. Pozwany bowiem, mimo ustania stosunku najmu, nie wydał lokalu, mimo że taki obowiązek wynikał z umowy łączącej strony i wynika z powołanego przepisu. Nienależyte zatem wykonanie umowy uzasadniało zgłoszenie przez powoda roszczenia odszkodowawczego. Strony w zakresie należnego powodowi odszkodowania zastrzegły ryczałt, który należało kwalifikować jako karę umowną. Żądanie jej zapłaty nie jest uzależnione od wykazania, że wierzyciel poniósł szkodę. Sąd wskazał, że uregulowanie podobne do przyjętego przez strony w umowie w zakresie zryczałtowanego odszkodowania znajduje się w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm.). Ocena, że powód domagał się zasądzenia zryczałtowanego odszkodowania (kary umownej) a nie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu powodował, że zastosowania nie miał termin przedawnienia z art. 229 k.c. ale termin z art. 118 k.c. wynoszący w tym wypadku trzy lata; roszczenie nie było zatem przedawnione.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego, opartej na obu podstawach z art. 398³ § 1 k.p.c. pozwany, w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego, zarzucił naruszenie art. 224, 225 i art. 230 w związku z art. 56, art. 65 i art. 483 k.c. przez ich niewłaściwą wykładnię polegającą na bezpodstawnym uznaniu, że należność wynikająca z § 13 ust. 2 pkt 2 umowy najmu była karą umowną a nie wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Ponadto skarżący zarzucił naruszenie art. 118, art. 119, art. 229 w związku z art. 230 i art. 483 k.c. przez błędne zastosowanie polegające na uznaniu, że kara umowna zastrzeżona na wypadek niezwrócenia rzeczy w terminie nie ulega rocznemu terminowi przedawnienia z art. 229 k.c. liczonemu od dnia zwrotu rzeczy, naruszenie art. 483 w związku z art. 65 k.c. przez błędną wykładnię, że powód mógł dokonać naliczenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu rozumianego jako kara umowna na podstawie umowy najmu pomimo jej wygaśnięcia oraz naruszenie art. 118 i art. 229 w związku z art. 56, art. 225 i art. 483 k.c. przez niewłaściwe zastosowania polegające na uznaniu, że roszczenie z § 13 ust. 2 pkt 2 umowy przedawnia się terminie trzech lat z art. 118 k.c., a nie w terminie wynikającym z art. 229 k.c.

W ramach podstawy z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. skarżący zarzucił naruszenie art. 321 k.p.c. przez orzeczenie o roszczeniu z tytułu kary umownej wynikającej z § 13 ust. 2 pkt 2 umowy w sytuacji gdy powód w pozwie wskazał, że kary umownej domaga się jako wynikającej z § 13 ust. 2 pkt 1 umowy. Nadto zarzucił naruszenie art. 373 w związku z art. 370 k.p.c. polegające na braku ich zastosowania przez sąd drugiej instancji i nieodrzczenia apelacji, mimo że nie została opłacona w terminie.

We wnioskach kasacyjnych skarżący domagał się uchylenia zaskarżonego wyroku i orzeczenia co do istoty sprawy przez oddalenie apelacji powoda i przez zmianę wyroku Sądu Okręgowego w części zasądzającej kwotę 17.274,68 zł i oddalenie powództwa w tej części.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z ustaleń sądów wynikało, że powód jest właścicielem lokalu, w odniesieniu do którego strony w dniu 20 listopada 2007 r. zawarły umowę najmu.

Na skutek wypowiedzenia umowa została rozwiązana i po stronie pozwanego powstał obowiązek zwrotu lokalu. Obowiązek ten wynikał nie tylko z postanowień umowy (§ 13 ust. 1), ale jest to ustawowy obowiązek najemcy (art. 675 k.c.). Jego niewykonanie oznacza nienależyte wykonanie zobowiązania i rodzi odpowiedzialność odszkodowawczą najemcy na podstawie art. 471 k.c. Na tej zatem podstawie prawnej najemca odpowiada za szkodę jaką poniósł wynajmujący nie odzyskując lokalu w uzgodnionym terminie. Szkodą tą jest uszczerbek majątkowy wynajmującego, polegający, co najmniej, na utracie korzyści wskutek niemożności wynajmowania kolejny raz lokalu. Dopuszczalność oparcia przez wynajmującego roszczenia odszkodowawczego, mającego zrekompensować mu taką szkodę, na wskazanej podstawie prawnej nie nasuwa wątpliwości. Nie nasuwa też wątpliwości dopuszczalność dochodzenia przez właściciela nieruchomości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości (lokalu) po ustaniu stosunku najmu, a więc za czas kiedy najemca (posiadacz zależy), utracił tytuł prawny do zajmowania lokalu. Podstawę prawną dla takiego roszczenia stanowią przepisy o ochronie własności przewidziane w art. 224-225 w związku z art. 230 k.c., w tym wypadku chodzi o przewidziane w tych przepisach roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Zagadnienie na jakiej podstawie prawnej może, czy też powinien, realizować przysługującą mu ochronę wynajmujący będący właścicielem rzeczy, zostało już rozstrzygnięte w orzecznictwie Sądu Najwyższego. W uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84 wpisanej do księgi zasad prawnych (OSNC 1984/12/209), Sąd Najwyższy wyraźnie wskazał, 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. Nie przesądzając zatem czy mamy w takim wypadku zbieg roszczeń czy też zbieg norm prawnych, skoro z jednym zdarzeniem wiąże się więcej niż jedno roszczenie, zauważyć należy, że wybór podstawy należy do poszukującego ochrony powoda, przy czym niedopuszczalne jest stosowanie mieszanych reżimów prawnych i tworzenia roszczenia opartego na różnych podstawach prawnych (por. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2006 r. IV CSK 400/05, nie publ.).

W okolicznościach sprawy mniejszej wymaga nadto podkreślenia, że strony w umowie najmu ustaliły nie tylko obowiązek zwrotu przedmiotu najmu ale nadto ustaliły, w formie zakwalifikowanej przez Sąd jako kara umowna, obowiązek świadczenia oznaczonej należności za czas niewydania przez najemcę lokalu po ustaniu najmu. Uwzględniając, że wynikające z przepisów kodeksu cywilnego zasady rozliczeń między właścicielem a posiadaczem rzeczy mają charakter *norm ius dispositivii*, strony zawsze mogą uregulować w trybie umownym sposób wzajemnych rozliczeń. Umowa stron we wskazanym zakresie nie narusza zatem obowiązującego prawa, a przy uwzględnieniu swobody kontraktowania wynikającej z art. 353¹ k.c. musi być oceniona jako wiążąca.

Jak wskazano, wybór reżimu odpowiedzialności dłużnika i tym samym sposobu ochrony własnego interesu prawnego należy do powoda. Skarżący zarzucił, że powód w pozwie domagał się zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, przez co dokonał już wyboru. Skarżący pomija jednak, że w pozwie nie zostało jednoznacznie sprecyzowane czy powód realizuje roszczenie odszkodowawcze czy też domaga się wynagrodzenia, oba te pojęcia były używane zamienne, przy czym powód nie powoływał się ani na przymiot właściciela ani też nie wskazywał podstawy prawnej dochodzonej kwoty. W toku procesu, na co trafnie zwrócił uwagę Sąd Apelacyjny, powód już wyraźnie wskazywał, że roszczenie sytuje w płaszczyźnie kontraktowej i to jego stanowisko, wyrażone w pismach z dnia 26 marca 2013 r. i z dnia 15 października 2013 r., oznaczało wybór sposobu ochrony. W związku z tym można w tym miejscu nadto zauważyć, że dokonany przez powoda w toku procesu wybór reżimu ochrony już tylko z tej przyczyny czyni nietrafnym zarzut skarżącego, że Sąd, z naruszeniem art. 321 k.p.c., orzekł o innym roszczeniu niż oznaczone w pozwie.

Wybór reżimu kontraktowego oznaczał, że powód mógł domagać się naprawienia szkody jakiej doznał na skutek nienależytego wykonania przez pozwanego umowy, przez żądanie zapłaty kary umownej, zastrzeżonej w umowie dla tego przypadku. Zgodnie z uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2003 r. III CZP 61/03 (OSNC 2004/5/69), mającej moc zasady prawnej, zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania nie zwalnia dłużnika z obowiązku jej

zapłaty w razie wykazania, że wierzyciel nie poniósł szkody. Tak więc powód bez wykazywania, że na skutek niezwrócenia lokalu w umówionym terminie doznał szkody, był uprawniony do domagania się zapłaty należności tak z § 13 ust. 2 pkt 1 umowy jak i z § 13 ust. 2 pkt 2 umowy. Mimo różnego brzmienia tych postanowień (pkt 1 stanowi wprost o karze umownej, pkt 2 - o odszkodowaniu) to jednak, biorąc pod uwagę ustalony tamże mechanizm ustalania należności, w obu wypadkach przy zastosowaniu tego samego kryterium (czynszu brutto należnego za ostatni miesiąc obowiązywania umowy), wprost wskazujący na ich ryczałtowy charakter, ocena Sądu Apelacyjnego, że chodzi o karę umową przewidzianą w art. 483 k.c., nie nasuwa zastrzeżeń. Sąd Apelacyjny trafnie też zauważył, że wypowiedzenie jedynie kończy w czasie najem, ale w niczym nie narusza obowiązków stron jakie wynikały dla nich z umowy. Umowa ukształtowała treść nawiązanego przez strony stosunku prawnego najmu; umowa jako zdarzenie prawne była tu źródłem stosunku prawnego najmu. Skarżący nietrafnie więc zarzuca, że sąd nie mógł orzec o odszkodowaniu na podstawie umowy skoro umowa, na skutek wypowiedzenia, wygasła.

Wybór reżimu kontraktowego oznaczał też, że dla roszczeń dochodzonych w tym reżimie zastosowanie mieć nie mogły terminy przedawnienia przewidziane w kodeksie cywilnym dla roszczeń uzupełniających, przewidzianych dla ochrony własności. Jak wyżej powiedziano, nie jest dopuszczalne stosowanie mieszanych reżimów prawnych i tworzenia roszczenia opartego na różnych podstawach prawnych. Stąd też nietrafna jest koncepcja skarżącego, że kara umowna zastrzeżona na wypadek niezwrócenia w terminie przedmiotu najmu, jeżeli wynajmującym był właściciel, ulega przedawnieniu w terminie właściwym dla roszczeń uzupełniających (art. 229 k.c.). Termin lat trzech (roszczenie wynikało z prowadzonej działalności gospodarczej - art. 118 k.c.) został oznaczony prawidłowo.

Związku pomiędzy realizowanym przez powoda roszczeniem o zapłatę kary umownej a jego przymiotem właściciela rzeczy najętej upatrywać należy w tym, że jako właściciel ma, po zakończeniu stosunku najmu, prawną możliwość dysponowania rzeczą. Pozbawienie go tej możliwości, jeżeli powoduje uszczerbek w jego majątku, może być zrekompensowane odszkodowaniem, również

w formie kary umownej. Brak po stronie wynajmującego przymiotu właściciela (przy braku po jego stronie innego tytułu do władania rzeczą) może oznaczać, że mimo zwłoki w zwrocie przedmiotu najmu, wynajmujący nie mógłby skutecznie domagać się odszkodowania z tego tytułu, choćby poniósł szkodę (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1999 r. III CKN 198/98, OSNC1999/10/175).

Zarzut nieodrżucenia apelacji, wobec jej nieopłacenia, jest nietrafny. Po uchyleniu art. 130² § 3 brak jest przepisu pozwalającego na odrzucenie bez wezwania o uiszczenie należnej opłaty stałej lub stosunkowej obliczonej od wskazanej przez stronę wartości przedmiotu zaskarżenia, wniesionego przez adwokata, radcę prawnego lub rzecznika patentowego środka odwoławczego lub środka zaskarżenia, który nie został w ogóle opłacony lub został opłacony w nienależytej wysokości. Oznacza to konieczność wdrożenia trybu naprawczego określonego w art. 130 § 1 (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2012 r., I CSK 532/11; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2014 r., V CZ 5/14, nie publ.). Jedyne wyjątek od tej zasady wprowadza art. 112 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Z przedstawionych powodów skarga kasacyjna podlegała oddaleniu (art. 398¹⁴ k.p.c.).

kc

jw