



Sygn. akt IV CSK 333/18

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 24 kwietnia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

SSN Agnieszka Piotrowska

Protokolant Katarzyna Jóskowiak

w sprawie z powództwa A. E. B.

przeciwko Teatrowi [...] w B.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 24 kwietnia 2019 r.,

skargi kasacyjnej powódki

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 1 lutego 2018 r., sygn. akt I ACa [...],

**1) oddała skargę kasacyjną,**

**2) zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 8 marca 2017 r. Sąd Okręgowy w B. rozstrzygając powództwo A. E. B. przeciwko Teatrowi [...] w B. (dalej: „Teatr”) o zapłatę kwoty 100.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 13 marca 2013r. oddalił powództwo.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 18 czerwca 2009 r. Teatr zawarł z A. Ż. umowę najmu lokalu położonego w B. przy ul. E. [...] o pow. 149, 36 m<sup>2</sup>, który miał być wykorzystywany na cele wyłącznie gastronomiczne. Umowę zawarto na okres dziesięciu lat, z możliwością jej wypowiedzenia przez każdą ze stron, bez podania przyczyn, z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia. Najemczyni została zobowiązana do przeprowadzenia remontu i modernizacji lokalu w zakresie zgodnym z ofertą przetargową i w kwocie nie mniejszej niż deklarowana, przy czym na wszystkie prace remontowo- budowlane podejmowane w obrębie wynajmowanego lokalu miała uzyskiwać pisemną zgodę pozwanego (§ 5 i § 3 umowy). Strony uzgodniły, że jeżeli umowa wygaśnie z powodu upływu terminu na który została zawarta lub z przyczyn leżących po stronie najemcy pozwany nie zwróci zaakceptowanych kosztów adaptacji określonych w § 5 umowy. W przypadku rozwiązania umowy przed upływem terminu, najemcy miał przysługiwać zwrot niezamortyzowanej części udokumentowanych nakładów poniesionych na adaptację lokalu. Wynajmujący zastrzegł możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli najemca będzie zalegał z należnym czynszem najmu za trzy pełne okresy płatności lub dopuszczałby się naruszenia innych istotnych postanowień umowy. Uzgodniono, że w przypadku wypowiedzenia umowy z przyczyn leżących po stronie najemcy, wynajmujący nie będzie ponosił zwrotu kosztów związanych z remontem i adaptacją pomieszczeń (§ 12 umowy). A. Ż. przejęła lokal protokołem zdawczo- odbiorczym w dniu 18 czerwca 2009 r.

W dniu 2 lutego 2010 r. A. Ż. zawarła z M. M. – B. na czas nieokreślony umowę spółki cywilnej, której przedmiotem działalności miała być restauracja „[...]”. Udziały wspólników wynosiły po 50%, a wspólnicy uczestniczyli w zyskach

i stratach spółki w wysokości odpowiadającej stosunkowi udziałów. W czasie trwania stosunku najmu spółniczki przeprowadziły w wynajmowanym od pozwanego lokalu szereg prac remontowych, a po ich zakończeniu otworzyły restaurację „[...]”. W dniu 31 maja 2011 r. spółniczki rozwiązały umowę spółki cywilnej uzgadniając, że wartość majątku spółki zostanie ustalona w terminie do 15 czerwca 2011 r. Określenie wysokości i terminu spłaty miało nastąpić w dniach od 16 do 18 czerwca 2011 r., a kwota przyjęta z remanentu miała zostać rozliczona i doliczona do kwoty majątku spółki.

W dniu 1 czerwca 2011 r. A. Ż. i pozwany Teatr podpisali aneks nr 5 do umowy najmu, w którym stwierdzono, że z dniem 1 czerwca 2011 r. A. Ż. przejmuje wszelkie prawa i obowiązki po rozwiązanej spółce cywilnej Restauracja „[...]” S.C. [...]. W dniu 5 marca 2012 r. pozwany wypowiedział A. Ż. umowę najmu lokalu w trybie natychmiastowym (§ 11 umowy) z powodu nieterminowego opłacania czynszu i zażądał opuszczenia lokalu w terminie do 31 marca 2012 r.

W dniu 28 listopada 2012 r. M. M. – B. zawarła z powódką A. E. B. umowę przelewu wierzytelności. W umowie oświadczyła, że przysługuje jej w stosunku do pozwanego wierzytelność z tytułu rozliczenia wydatków i nakładów (w tym koniecznych i ulepszeń) dotyczących lokalu przy ul. E. [...] w budynku Teatru, którą powierniczo przeniosła na powódkę, która ją nabyła wraz ze wszystkimi prawami należnymi cedentowi związanymi z tą wierzytelnością.

A. Ż. w dniu 29 stycznia 2013 r. przekazała pozwanemu klucze do lokalu, ale nadal pozostawiła w nim swoje rzeczy. W dniu 13 marca 2013 r. zapadł wyrok nakazujący A. Ż. opróżnienie lokalu, co nastąpiło w toku postępowania egzekucyjnego prowadzonego na wniosek pozwanego z dnia 16 maja 2013r.

Sąd Okręgowy oddalając powództwo przyjął, że powódka nie jest legitymowana czynnie do jego zgłoszenia, jej poprzedniczka prawna wystąpiła bowiem ze spółki (art. 871 k.c.), utraciła status wspólnajemcy i współwłaściciela majątku wspólnego spółników, jej uprawnienia sprowadzały się zatem jedynie do rozliczenia finansowego ze spółniczką, która w spółce pozostała i która stała się *ex lege* właścicielem majątku spółki.

Stanął również na stanowisku, że gdyby powódka była legitymowana do dochodzenia zgłoszonego żądania, to podlegałoby ono oddaleniu, jako przedawnione. Miał na względzie, że zgodnie z art. 677 k.c. roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia rzeczywistego zwrotu rzeczy. Podkreślił, że zwrot rzeczy obejmuje zarówno świadome przekazanie rzeczy właścicielowi, jak i każdą sytuację, w której właściciel uzyskał możliwość bezpośredniego władztwa nad rzeczą, a dotychczasowy posiadacz władztwo to utracił. W rozpoznawanym przypadku do zwrotu lokalu doszło w dniu 29 stycznia 2013 r., kiedy nastąpiło formalne przekazanie kluczy wynajmującemu, przedawnienie nastąpiło zatem 29 stycznia 2014 r., a powództwo zostało wytoczone dopiero 21 sierpnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w [...] wyrokiem z dnia 1 lutego 2018 r. oddalił apelację powódki. Podzielając ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy nie podzielił jego oceny, że na skutek rozwiązania umowy spółki cywilnej poprzedniczka prawna powódki utraciła status współwłaściciela majątku spółki wskazując, że nie można identyfikować skutków wypowiedzenia umowy spółki cywilnej składającej się z więcej niż dwóch osób ze skutkami rozwiązania spółki. Wskazał, że rozwiązanie spółki cywilnej formalnie nie wywarło żadnych zmian w treści stosunku najmu, a uprawnienia wynikające z tej umowy nadal przysługiwały obu wspólniczkom na zasadzie odpowiedniego stosowania przepisów o współwłasności w częściach ułamkowych (art. 875 § 1 k.c.). Zaakceptował jednak wniosek tego Sądu, że w dacie rozwiązania umowy spółki cywilnej doszło zarazem do rozwiązania stosunku najmu pozwanego z poprzedniczką prawną powódki. Zdaniem Sądu Apelacyjnego podmioty te w sposób dostateczny ujawniły swoją wolę zakończenia stosunku najmu (art. 60 k.c.). Z chwilą rozwiązania umowy spółki cywilnej lokal będący przedmiotem najmu pozostał w posiadaniu drugiej wspólniczki, która nadal prowadziła w nim działalność gospodarczą. Poprzedniczka prawna powódki nie władała natomiast tym lokalem i jak wynika z treści porozumienia z dnia 31 maja 2011 r. mocą, którego doszło do rozwiązania umowy spółki cywilnej akceptowała ten stan rzeczy. Z aneksu nr 5/2011 do umowy najmu z dnia 1 czerwca 2011 r. wynika, że również pozwany miał świadomość skutków zawartego przez strony umowy spółki porozumienia i się na nie godził.

Przychylił się także do stanowiska Sądu Okręgowego, że roszczenie dochodzone pozwem, którego przedmiotem był zwrot nakładów na przedmiot najmu oraz zwrot nadpłaconego czynszu (opłata za energię elektryczną) uległo przedawnieniu (art. 677 k.c.). Zwrócił uwagę, że klucze do lokalu zostały przez A. Ż. przekazane wynajmującemu w dniu 29 stycznia 2013 r., w dniu 16 maja 2013 r. nastąpiło opróżnienie lokalu w następstwie wydania wyroku eksmisyjnego z dnia 13 marca 2013 r. przez Sąd Rejonowy w B., pozwany podniósł zarzut przedawnienia, a powództwo zostało wniesione w uchybieniem rocznego terminu od zwrotu lokalu wynajmującemu.

Stwierdził, że wyrok odpowiada prawu również w zakresie odnoszącym się do szerzej nieumotywowanego powództwa ewentualnego, które powódka wiązała z wyrządzeniem jej szkody na skutek niewykonania przez pozwanego zajęcia wierzytelności. Miał na względzie, że nie sposób kwalifikować zachowania pozwanego, jako bezprawnego, w sytuacji gdy zajęta wierzytelność była i cały czas pozostaje sporna, w związku z toczącym się procesem z powództwa A. Ż..

W skardze kasacyjnej powódka zaskarżyła wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, domagając się jego uchylenia i przekazania sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania zarzucając naruszenie art. 213 § 1 k.p.c., art. 378 § 1 w zw. z art. 382 k.p.c., art. 60 w zw. z art. 520 w zw. z art. 519 § 1 i 2 pkt 1 k.c. i 511 k.c., art. 76 zdanie pierwsze w zw. z art. 77 § 1 i 65 § 1 i 2 k.c., art. 510 § 2 i 58 § 1 k.c., art. 687 w zw. z art. 379 § 1 i 2 oraz art. 380 § 1 i 2 k.c., art. 677 k.c., a także art. 416 i 361 § 1 k.c. w zw. z art. 896 § 1 pkt 2 k.p.c.

Pozwany w odpowiedzi na skargę kasacyjną wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarżąca zarzuciła naruszenie art. 213 § 1 k.p.c. *a contrario* przez przyjęcie za podstawę rozstrzygnięcia, że poprzedniczka prawna powódki i pozwany ujawnili wolę rozwiązania stosunku najmu, choć nikt tak w procesie nie twierdził i co pozostaje w oczywistej sprzeczności ze stanowiskiem pozwanego i treścią aneksu nr 5 do umowy najmu. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, że przewidziane w art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c. wyłączenie zarzutów nie mogących stanowić

podstawy kasacyjnej dotyczy obok art. 233 § 1 k.p.c., także przepisów regulujących tak zwane bezdowodowe ustalanie faktów, czyli art. 213 § 1, art. 228 § 1, art. 229 i art. 230 k.p.c., co czyni zarzuty skargi oparte na ich naruszeniu chybionymi (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2006 r., V CSK 146/06, nie publ. oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2008 r., IV CSK 404/07, nie publ., i z dnia 9 października 2014 r., I CSK 544/14, OSNC-ZD 2016, nr 1, poz. 4). Ponadto konstrukcja zarzutu dotyczącego faktów powszechnie znanych, w kontekście jego treści, jest wadliwa. Intencją skarżącej było bowiem zakwestionowanie przyjęcia przez Sąd Apelacyjny, że w świetle dowodów zgromadzonych w sprawie i stanowiska stron doszło do konkludentnego rozwiązania stosunku najmu między poprzedniczką prawną powódki a pozwanym (art. 60 k.c.). Negowanie stanowiska Sądu Apelacyjnego w tym zakresie w sferze oceny dowodów usuwa się spod kontroli kasacyjnej (art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c.), a kwestionowanie stosowania przez ten Sąd prawa materialnego z urzędu jest bezpodstawne (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego – zasada prawna z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55). Weryfikowanie przyjęcia, że doszło konkludentnie do rozwiązania umowy najmu w wiążącym Sąd Najwyższym stanie faktycznym sprawy, może być dokonane w ramach zarzutu naruszenia art. 60 k.c., a nie bezdowodowego ustalania faktów powszechnie znanych.

Skarżąca zarzuciła naruszenie art. 378 § 1 w zw. z art. 382 k.p.c. przez zaniechanie rozpoznania części zarzutów apelacyjnych (k. 765). Powołanie się na art. 382 k.p.c., może wyjątkowo stanowić usprawiedliwioną podstawę skargi kasacyjnej, jeżeli skarżący wykaże, że sąd drugiej instancji bezpodstawnie pominął część zebranego w sprawie materiału, orzekając wyłącznie na podstawie materiału zgromadzonego przed Sądem pierwszej instancji albo oparł swe merytoryczne orzeczenie na własnym materiale, z pominięciem wyników postępowania dowodowego przeprowadzonego przez Sąd pierwszej instancji, a uchybienie to, mogło mieć wpływ na wynik sprawy (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1998 r., II CKN 815/97, Wokanda 1999, nr 1, s. 6, z dnia 22 lutego 2007 r., III CSK 337/06, nie publ., z dnia 9 czerwca 2005 r., III CK 674/04, nie publ., i z dnia 5 lutego 2014 r., V CSK 140/13, nie publ.). Sposób konstruowania tej

podstawy skargi przez powódkę sprowadza się natomiast do zarzutu, że Sąd Apelacyjny nie rozpatrzył części zarzutów apelacyjnych.

Ustanowiony w art. 378 § 1 k.p.c. obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji oznacza zarówno zakaz wykraczania poza te granice jak i nakaz rozważenia wszystkich zarzutów i wniosków podniesionych w apelacji. W rozpoznawanym przypadku Sąd drugiej instancji w sposób wystarczający odniósł się do zarzutów apelacji, a fakt ich nie podzielenia nie może być identyfikowany z ich nierozpoznaniem. Sąd Apelacyjny nie badał wprawdzie części zarzutów apelacji (w tym zgłoszonych w punkcie 4, 5 i 6 apelacji) było to jednak podyktowane przyjęciem, że żądanie pozwu jest nieuzasadnione co do zasady, co czyniło bezprzedmiotowym czynienie ustaleń odnośnie do przedmiotu i wartości nakładów, zajęcia wierzytelności oraz dokonywanie oceny skuteczności wypowiedzenia umowy najmu w stosunku do poprzedniczki prawnej skarżącej. Wobec podzielenia przez Sąd Najwyższy stanowiska Sądów obu instancji odnośnie do przedawnienia roszczenia dochodzonego pozwem, brak odniesienia się do zarzutów skarżącej w tym zakresie pozostaje bez wpływu na wynik sprawy.

Zarzut potrącenia został natomiast zgłoszony przez pozwanego w piśmie procesowym z dnia 11 września 2013 r. w odniesieniu do pozwu A. Ż., a nie powódki A. E. B.. Połączenie spraw podyktowane względami technicznymi i ekonomią procesową (art. 219 k.p.c.) nie pozbawia ich odrębności i nie zmienia faktu, że łącznie rozpoznawane sprawy są nadal samodzielnymi sprawami (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 września 1967 r., I CR 158/67, OSNCP 1968, nr 6, poz. 105 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2008 r., I CZ 148/07, nie publ.). Sądy obu instancji rozpoznawały jedynie pozew A. E. B., a nie A. Ż., nie miały więc żadnych podstaw by zajmować się zarzutem potrącenia zgłoszonym w odniesieniu do pozwu A. Ż..

Sąd Apelacyjny nie naruszył art. 416 i 361 k.c. w zw. z art. 896 § 1 pkt 2 k.p.c. przyjmując, że nie mogło dojść do wyrządzenia skarżącej szkody na skutek nie zrealizowania zajęcia wierzytelności z tytułu rozliczenia nakładów, skoro jest to wierzytelność sporna, co do której między A. Ż., a pozwanym toczy się postępowanie przed Sądem pierwszej instancji. Zajęcie wierzytelności

na podstawie art. 896 k.p.c. obejmuje tylko wierzytelność istniejącą i przysługującą dłużnikowi na podstawie określonego stosunku prawnego. Obowiązek przekazania zajętej wierzytelności na wezwanie komornika niewątpliwie zaistnieje, jeżeli powództwo A. Ż. zostanie uwzględnione w całości lub w części (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2017r., III CZP 40/17, OSNC 2018, nr 6, poz. 64).

Rozpatrywanie tego zagadnienia jest jednak bezprzedmiotowe skarżąca nie zgłosiła bowiem skutecznie żądania ewentualnego, które mogłoby podlegać merytorycznemu rozpoznaniu. Powódka wniosła o zasądzenie kwoty 100.000 zł należnej jej jako współniczce rozwiązanej spółki cywilnej na którą składały się: kwota 83.282,17 zł nakładów, kwota 16.335,91 zł nienależnie pobranej opłaty z tytułu kosztów energii elektrycznej oraz kwota 381,92 zł tytułem kosztu usunięcia awarii instalacji (k. 461-467). Dodatkowo w pozwie zawarte zostało sformułowanie „ewentualnie dalsza część częściowo dochodzonego roszczenia o rozliczenie wydatków poniesionych na wykonane prace w lokalu, w tym w związku z roszczeniami odszkodowawczymi wynikającymi z niewykonania przez pozwanego zajęć komorniczych” (k. 467). Tego rodzaju sformułowania, pozbawione kwoty żądanej w ramach pozwu ewentualnego nie spełniały podstawowych wymogów pozwu. Nie zawierały bowiem dokładnie sprecyzowanego żądania wraz ze wskazaniem kwoty stanowiącej przedmiot sporu wraz z jego podstawą faktyczną (art. 187 § 1 pkt 1 i 2 k.p.c.). Wobec zwrócenia przez pozwanego uwagi na te niedoskonałości żądania ewentualnego Sąd Okręgowy na rozprawie w dniu 30 stycznia 2017 r. zobowiązał skarżącą by sprecyzowała jakich kwot i z jakiego tytułu się domaga (k. 732). W piśmie procesowym z dnia 6 lutego 2017 r. jej pełnomocnik oświadczył, że treść pozwu zawiera dokładnie określone żądanie i fakty je uzasadniające (k. 738). Sąd Okręgowy w związku z tym nie odniósł się w ogóle do niesprecyzowanego przez skarżącą żądania ewentualnego, a Sąd Apelacyjny ubocznie stwierdził, że szerzej nieumotywowana podstawa ewentualna nie została wykazana, skoro nie może być uznane za bezprawne zachowanie pozwanego odmawiające realizacji zajętej wierzytelności wobec toczenia sporu co do jej istnienia. W takiej sytuacji procesowej przyjąć należy, że skarżąca nie wniosła skutecznie żądania

ewentualnego i bezprzedmiotowe były rozważania Sądu Apelacyjnego dotyczące jego merytorycznej zasadności, a w ślad za nimi zarzuty skargi związane z nie wykonaniem przez pozwanego zajęć komorniczych.

Zarzuty naruszenia art. 60 w zw. z art. 520 w zw. z art. 519 § 1 i 2 pkt 1 k.c. i 511 k.c., art. 76 zdanie pierwsze w zw. z art. 77 § 1 i 65 § 1 i 2 k.c., art. 510 § 2 i 58 § 1 k.c., sprowadzają się do zakwestionowania przyjęcia przez Sąd Apelacyjny, że doszło do konkludentnego rozwiązania między stronami umowy najmu oraz przejęcia praw i obowiązków powódki w tym zakresie przez A. Ż..

Prawu polskiemu nie jest znana, jako konstrukcja normatywna umowna zmiana strony. W orzecznictwie Sądu Najwyższego, za aprobatą doktryny przyjęto, że skutek przekształcenia podmiotowego bez zmiany tożsamości przedmiotowej można osiągnąć przez dokonanie dwóch odrębnych czynności przelewu praw (art. 509 i 511 k.c.) i przejęcia długu (art. 519 i 522 k.c.), przy czym każda z tych czynności musi odpowiadać przewidzianym w ustawie przesłankom jej ważności. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 1972 r., III CRN 266/72, OSNC 1973, nr 9, poz. 160, z dnia 17 lipca 1999 r., I CKN 44/98, nie publ., z dnia 23 marca 2000 r., II CSK 863/98, OSNC 2000 r., nr 10, poz. 183, z dnia 15 października 2004 r., II CK 62/04, nie publ., z dnia 23 listopada 2005 r., II CK 232/05, nie publ., z dnia 17 maja 2012 r., I CSK 494/11, nie publ., i z dnia 18 kwietnia 2012r., V CSK 133/11, nie publ.).

W umowie najmu z uwagi na szczególne właściwości zobowiązania przelew wierzytelności jest możliwy jedynie w połączeniu ze zwalniającym przejęciem długu, między obowiązkami, a uprawnieniami stron zachodzi bowiem łączność sprzeciwiająca się oddzieleniu wierzytelności od powinności równolegle obciążających uprawnionego. W badanym przypadku do zmiany podmiotowej umowy najmu, jako stosunku zobowiązaniowego o charakterze trwałym konieczna była umowa o przejęcie długu między wynajmującym, a A. Ż. za zgodą poprzedniczki prawnej powódki, która mogła być udzielona *ex post* (art. 519 § 2 pkt 1 k.c. i art. 520 k.c. oraz art. 522 k.c.). Z podstawy faktycznej rozstrzygnięcia wynika, że umowa o przejęcie długu została zawarta na piśmie (aneks nr 5), ale brak na nim podpisu M. M. – B.. Strony po podpisaniu aneksu nr 5 nie zwracały się

do poprzedniczki prawnej powódki o wyrażenie zgody na zawarcie umowy przejęcia praw i obowiązków i nie wyznaczały jej terminu na wyrażenie zgody (art. 520 k.c.). Z podstawy faktycznej rozstrzygnięcia nie wynika również, by zawarta została umowa cesji wierzytelności obejmująca uprawnienia przysługujące poprzedniczce prawnej powódki po rozwiązaniu umowy spółki cywilnej, w tym roszczenie o nakłady i zwrot nadpłaconych wydatków. Dokument sporządzony przez wspólniczki przy rozwiązaniu umowy spółki cywilnej nie zawiera żadnych postanowień w tym przedmiocie, a pod aneksem nr 5 podpisy złożył jedynie przedstawiciel pozwanego Teatru i A. Ż., co oznacza, że wymagania art. 509 i 511 k.c. konieczne dla skutecznego przelewu praw z umowy najmu nie zostały zrealizowane.

Sąd Apelacyjny pominął także, że w § 14 umowy najmu jej strony przewidziały, że wszelkie zmiany umowy pod rygorem nieważności wymagają formy pisemnej. Współkształtowanie przez czynność następczą i umowę pierwotną treści stosunku prawnego oznacza konieczność przyjęcia dla umowy modyfikującej tego samego rygoru który został przewidziany dla umowy pierwotnej. Zmianą umowy są również przekształcenia podmiotowe. Wprawdzie forma pisemna w aneksie nr 5 została zachowana, ale nie może być ona uznana za skuteczną, skoro brak pod nim podpisu poprzedniczki prawnej powódki.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wielokrotnie wskazywano, że zgodnie z zasadą swobody formy (art. 60 k.c.) - z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych - oświadczenia woli mogą być składane w sposób dorozumiany, co dotyczy również rozwiązania umowy (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2010 r., V CSK 430/09, OSNC – ZD 2011, nr 2, poz. 25). W drodze umowy strony mogą wyłączyć *inter partes* swobodę formy (art. 76 zdanie pierwsze k.c.). Jednak także w przypadku, gdy strony zastrzegły w umowie, że określona czynność między nimi ma być dokonana w szczególnej formie (art. 76 k.c.) dopuszczalna jest konkludentna zmiana lub rozwiązanie umowy o formie (*pactum de forma*). Nastąpi to przez dokonanie w innej formie tej czynności prawnej, którą strony objęły wymogiem formy określonym w umowie o formie. Woli takiej nie można domniemywać, a jej ustalenie wymaga wnikliwego badania woli stron w tym zakresie w okolicznościach konkretnej sprawy (por. orzeczenie Sądu Najwyższego

z dnia 29 września 1952 r., C 2036/52, OSNCK 1953, nr 4, poz. 110 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 1980 r., II CR 110/80, OSNC 1980, nr 11, poz. 222, z dnia 23 stycznia 2003 r., II CKN 1335/00, nie publ., z dnia 20 września 2005 r., III PK 83/05, OSNP 2006, nr 15-16, poz. 233, i z dnia 17 maja 2013 r., I CSK 505/12, OSNC - ZD 2014, nr 3, poz. 50). W analizowanym przypadku pozwany nie wykazał, by doszło do zmiany lub rozwiązania umowy o formie stanowiącej integralną część umowy najmu, a aneks nr 5 tezie takiej przeczy.

Trafność zarzutów skargi kasacyjnej w tym zakresie nie ma jednak decydującego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy wobec wykazania przez pozwanego, że żądanie dochodzone pozwem jest przedawnione.

Ubocznie dostrzeżenia wymaga, że dokonanie zmiany podmiotowej umowy wzajemnej o charakterze ciągłym nie może prowadzić do obejścia przepisów bezwzględnie obowiązujących. Z tej perspektywy wątpliwa jest skuteczność wprowadzenia powódki jako strony umowy najmu, z pozwanym Teatrem, jako jednostką publiczną, skoro niedopuszczalna jest zmiana podmiotowa umowy zawartej w następstwie przetargu, umożliwiająca przejęcie zamówienia publicznego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2004 r., V CK 97/03, OSNC 2005, nr 2, poz. 34). Sąd Apelacyjny zagadnienia tego jednak nie badał, nie zostało ono objęte podstawami skargi, którymi Sąd Najwyższy jest związany, a przedmiotem żądania pozwu był zwrot kwot należnych powódce z tytułu nakładów i nadpłaconego czynszu, jako współnajemcy z tytułu stosunku najmu.

Artykuł 677 k.c. wprowadza dwa wyjątki od ogólnych reguł kodeksu cywilnego o przedawnieniu roszczeń (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 października 1988 r., IV CR 258/88, Biul. SN 1989, nr 2, str. 19). Po pierwsze, przewiduje w stosunku do regulacji art. 118 k.c. krótszy roczny termin przedawnienia. Po drugie, odmiennie od art. 120 k.c. – co pomija skarżąca – reguluje początek biegu terminu przedawnienia. Termin biegnie bowiem nie od dnia kiedy roszczenie stało się wymagalne, ale od dnia zwrotu rzeczy (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 1972 r., I CR 622/72, NP. 1975, nr 2, str. 287, z dnia 10 czerwca 2005 r., II CK 737/04, nie publ., z dnia 30 maja 2007 r., IV CSK 71/07, nie publ., i z dnia 7 maja 2008 r., II CSK 12/08, nie publ.) Bezprzedmiotowe

są zatem zarzuty skargi akcentujące, że przypadająca na poprzedniczkę prawną powódki część zobowiązania czynszowego nie była wymagalna, pozwany nie wezwał jej bowiem do zapłaty czynszu za dwa pełne okresy rozliczeniowe pod rygorem wypowiedzenia umowy, a wypowiedzenie umowy najmu względem niej było bezskuteczne (naruszenie art. 687 w zw. z art. 379 i 380 k.c.). Z perspektywy art. 677 k.c. istotne jest nie to kiedy żądanie wynajmującego wydania lokalu stało się wymagalne lecz to kiedy wynajmowany lokal został zwrócony wynajmującemu ewentualnie kiedy objął on lokal we władanie.

Roszczenia najemcy podlegające rocznemu przedawnieniu to zgodnie z art. 677 k.c. roszczenia z tytułu nakładów na rzecz wynajętą niezależnie od tego czy są to nakłady konieczne czy też zmierzające do ulepszenia rzeczy, a także roszczenia o zwrot nadpłaconego czynszu, czyli wszystkie roszczenia dochodzone pozewem w rozpoznawanej sprawie (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1980 r., II CR 384/80, OSNC 1981, nr 7, poz. 134, z dnia 30 listopada 2000 r., I CKN 924/98, OSNC 2001, nr 6, poz. 92, z dnia 11 lipca 2001 r., V CKN 408/00, nie publ., z dnia 4 października 2001 r., I CKN 458/00, nie publ., i z dnia 8 kwietnia 2011 r., II CSK 434/10, nie publ.).

Termin „zwrot rzeczy” w rozumieniu art. 677 k.c. musi być rozumiany ściśle i w powiązaniu z celem jakiemu służy, którym jest szybka likwidacja wymienionych w tym przepisie wzajemnych roszczeń stron. Odpowiada wydaniu rzeczy przez najemcę lub objęciu jej przez wynajmującego we władanie, co oznacza zmianę posiadania na rzecz wynajmującego. Nie chodzi tu przy tym – jak się zgodnie podkreśla – o datę umówionego zwrotu rzeczy lecz o jej rzeczywisty zwrot zapewniający wynajmującemu faktyczną możliwość zbadania jej stanu, co wymaga przejęcia rzeczy w rzeczywiste władanie. Obejmuje nie tylko faktyczne przeniesienie władztwa nad rzeczą przez najemcę na wynajmującego, ale także inne – poza „wydaniem rzeczy” stany faktyczne w tym w szczególności każde opróżnienie lokalu przez najemcę od chwili uzyskania o tym przez wynajmującego wiadomości i zaistnienia faktycznej możliwości zbadania przez niego stanu lokalu. Zwrotem rzeczy jest także rezygnacja najemcy z posiadania, o czym wynajmujący został poinformowany, tak że uzyskał możliwość objęcia rzeczy w posiadanie. Zwrot następuje także w sytuacji, gdy rzecz znalazła się ponownie w posiadaniu

właściciela, bez względu na to w jaki sposób doszło do jej przemieszczenia. Zwrot rzeczy musi być czynnością jednoznaczną także dla najemcy oddającego rzecz z uwagi na krótki termin przedawnienia wzajemnych roszczeń. Jeżeli do zwrotu rzeczy w wyżej rozumianym znaczeniu nie doszło, roszczenia wymienione w art. 677 k.c. przedawniają się na zasadach ogólnych (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 1969 r., II CR 530/68, OSNC 1969, nr 12, poz. 224, z dnia 6 listopada 1972 r., I CR 622/72, OSP 1974, nr 2, poz. 29, z dnia 18 lutego 1987 r., II CR 10/87, nie publ., z dnia 13 listopada 1997 r., I CKN 323/97, OSNC 1998, nr 5, poz. 70, z dnia 26 marca 1998r., I CKN 590/97, OSNC 1998, nr 11, poz. 180, z dnia 19 listopada 2003 r., V CK 461/02, nie publ., z dnia 21 stycznia 2004 r., IV CK 362/02, nie publ., z dnia 18 marca 2008 r., IV CSK 529/07, nie publ., z dnia 7 maja 2008 r., II CSK 12/08, OSNC – ZD 2009, nr 2, poz. 46, z dnia 15 lipca 2010 r., IV CSK 138/10, nie publ., z dnia 24 października 2000 r., V CKN 131/00, nie publ., z dnia 25 maja 2011 r., II CSK 488/00, nie publ., i z dnia 14 października 2015 r., V CSK 739/14, nie publ.).

W rozpoznawanym przypadku powódka nie wydała wprawdzie lokalu pozwanemu, ale zrezygnowała z jego posiadania i za jej wiedzą A. Ż. objęła lokal w całości we władanie, a pozwany Teatr uzyskał nad nim władztwo po przekazaniu mu do niego kluczy przez byłą współniczkę poprzedniczki prawnej powódki (art. 675 § 2 k.c.) W konsekwencji, wbrew zarzutom skargi, doszło do zwrotu przez M. M. – B. lokalu w wyżej przytoczonym rozumieniu tego pojęcia.

Z podstawy faktycznej rozstrzygnięcia wynika, że w dniu 31 maja 2011 r. doszło do rozwiązania spółki cywilnej, której celem było prowadzenie działalności gospodarczej „Restauracja [...]” S.C. [...] (§ 1 umowy spółki). Wraz z rozwiązaniem spółki ten cel stał się bezprzedmiotowy, czemu odpowiadał brak zainteresowania poprzedniczki prawnej powódki prowadzeniem restauracji i rezygnacja z posiadania lokalu. Strony umowy określiły jakie spółka na datę jej rozwiązania ma zadłużenie i jak ono zostanie podzielone na współniczki (k. 737). Z przesłuchania poprzedniczki prawnej powódki wynikało, że wszystkie zadłużenia spółki w stosunku do pozwanego Teatru i pracowników na dzień rozwiązania spółki zostały spłacone. Po tej dacie M. M. – B. zaprzestała prowadzenia działalności gospodarczej w wynajmowanym lokalu, w pełni oddała przedmiot najmu

do używania A. Ż., a ta zgodnie z § 6 umowy rozwiązania spółki cywilnej powiadomiła o tym fakcie wynajmującego i przez okres prawie dwóch lat prowadziła w Teatrze samodzielnie restaurację „[...]”. Wynajmujący przyjął ten fakt do wiadomości, nie traktując poprzedniczki prawnej powódki jak najemcy i nie żądając od niej zapłaty czynszu najmu. A. Ż. przekazała pozwanemu klucze do lokalu 29 stycznia 2013 r. (pozostawiła w nim jednak swoje rzeczy), w dniu 13 marca 2013 r. zapadł wobec niej wyrok nakazujący wydanie lokalu, który został wyegzekwowany na wniosek pozwanego w postępowaniu egzekucyjnym zainicjowanym w maju 2013 r.

W sprawie nie poczyniono ustaleń, z których miałyby wynikać, że poprzedniczka prawna powódki została wbrew swojej woli i wiedzy wyzuta z posiadania na skutek bezprawnych działań pozwanego Teatru i byłej współniczki A. Ż.. Skarżąca nie domagała się dopuszczenia do współposiadania, nie płaciła czynszu najmu, wynagrodzeń pracowniczych, rachunków i podatków które generuje prowadzenie działalności restauracyjnej. Zachowanie poprzedniczki prawnej powódki, wskazuje, że nie uznawała się za stronę umowy najmu, zrezygnowała w dacie rozwiązania umowy spółki cywilnej z prowadzenia działalności gospodarczej w wynajmowanym lokalu i przekazała go w całości do używania i pobierania pożytków A. Ż. za zgodą i wiedzą wynajmującego, nie dochowując jedynie formalności w postaci złożenia podpisu pod aneksem nr 5.

W takim stanie faktycznym przy założeniu, że do zwrotu lokalu na rzecz wynajmującego nie doszło w dacie rozwiązania spółki cywilnej, to miało to miejsce w dacie zwrotu lokalu przez A. Ż.. Skoro powódka oddała w całości przedmiot najmu do używania swojej byłej współniczce, to zrealizowanie obowiązku zwrotu lokalu przez A. Ż., odnosi skutek względem poprzedniczki prawnej powódki (art. 675 § 2 k.c.). A. Ż. dokonała zwrotu lokalu najpóźniej w 2013 r. w toku postępowania egzekucyjnego, egzekucyjne opróżnienie pomieszczenia polega bowiem na wprowadzeniu wierzyciela w posiadanie (art. 1046 § 1 k.p.c.) co oznacza, że powództwo wytoczono z uchybieniem rocznego terminu (21 sierpnia 2015 r. – k. 485). Wprawdzie skarżąca złożyła wniosek o zawezwanie pozwanego do próby ugodowej, ale dotyczył on roszczenia odszkodowawczego związanego z niezrealizowaniem zajęcia, a nie roszczenia o zwrot nakładów

i nadpłaconych wydatków.

Okoliczności sprawy pozwalają na przyjęcie, że zwrot lokalu był dla powódki jednoznaczny, skoro prowadząc egzekucję przysługującej jej wierzytelności przeciwko A. Ż. wiedziała, że doszło do zwrotu lokalu, zdania kluczy, a ruchomości znajdujące się w lokalu zostały na jej wniosek w dniu 2 kwietnia 2013 r. zajęte przez komornika.

Z przytoczonych względów na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c., wobec uznania, że zaskarżone orzeczenie odpowiada prawu, Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3, 99 w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 398<sup>21</sup> k.p.c. i § 10 ust. 4 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (jedn. tekst: Dz. U. z 2018, poz. 265).

a

aj