



Sygn. akt IV CSK 560/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lipca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa Ł. Z.

przeciwko E. Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w N.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 20 lipca 2017 r.,

skargi kasacyjnej powoda

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 23 września 2015 r., sygn. akt I ACa (...),

uchyła zaskarżony wyrok w punkcie I (pierwszym) w części zmieniającej wyrok Sądu Okręgowego w L. i oddalającej powództwo o zapłatę kwoty 55 350 (pięćdziesiąt pięć tysięcy trzysta pięćdziesiąt) zł, za okres od października 2013 r. do grudnia 2013 r. oraz w punkcie II (drugim) i w tym zakresie sprawę przekazuje Sądowi Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Ł. Z. w pozwie skierowanym przeciwko E. sp. z o.o. w N. domagał się zasądzenia kwoty 110 700 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 18 450 zł od 16 października 2013 r., od kwoty 18 450 zł od dnia 19 listopada 2013 r., od kwoty 18 450 zł od dnia 14 stycznia 2014 r., od kwoty 18 450 zł od dnia 8 lutego 2014 r., od kwoty 18 450 zł od dnia 1 marca 2014 r. i od kwoty 18 450 zł od dnia 8 marca 2014 r., z tytułu zaległego czynszu za czas od października 2013 r. do marca 2014 r. W uzasadnieniu pozwu zaznaczył, że nieruchomość po opuszczeniu przez pozwanego, co miało miejsce 5 grudnia 2013 r., nie została wynajęta innemu najemcy.

Wyrokiem z dnia 11 grudnia 2014 r., Sąd Okręgowy w L. uwzględnił w całości powództwo. W uzasadnieniu ustalił, że w dniu 21 maja 2012 r. strony podpisały umowę, na podstawie której powód wynajął pozwanej nieruchomość położoną w C. zabudowaną budynkiem gospodarczym o powierzchni 480 m² z czynszem po 15 000 zł miesięcznie + Vat, płatnym w terminie do 15 każdego miesiąca. W umowie zastrzeżono na rzecz wynajmującego prawo jej wypowiedzenia w trybie natychmiastowym, m.in. w przypadku zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu za jeden kolejny okres płatności. Strona pozwana zalegała z płatnościami czynszowymi. W związku z czym, powód wytoczył powództwo o zapłatę czynszu za okres marzec - sierpień 2013 r. które zostało uwzględnione.

W dniu 16 września 2013 r. pełnomocnik powoda wręczył zarządowi pozwanej Spółki pisemne oświadczenie o wypowiedzeniu umowy w trybie natychmiastowym wobec zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu za okres 6 miesięcy. W czasie tego spotkania przedstawiciele pozwanej wyrazili wolę kontynuowania umowy. Wówczas pełnomocnik powoda oświadczył, że jest to możliwe pod warunkiem uregulowania zaległości. Warunek ten został spełniony i powód za pośrednictwem swego pełnomocnika cofnął oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. Na żądanie strony pozwanej dokument wypowiedzenia z dnia 16 września 2013 r. został jej doręczony ponownie przez powoda po tym dniu. W dniu 17 września 2013 r. strona pozwana podpisała

z Biurem Nieruchomości „A.” oraz H. S.A. w W. umowy pośrednictwa najmu nieruchomości celem znalezienia innego obiektu na prowadzenie działalności gospodarczej. W dniu 24 września 2013 r. pomiędzy stronami oraz E. sp. z o.o. w W. zostało podpisane porozumienie, mocą którego powód przeniósł na stronę pozwaną prawa i obowiązki z umowy, którą podpisał ze sprzedawcą energii elektrycznej dla nieruchomości w C. W dniu 29 listopada 2013 r. strona pozwana podpisała z InTechPro sp. z o.o. w N. umowę podnajmu części nieruchomości.

W dniu 5 grudnia 2013 r. strona pozwana opuściła przedmiotową nieruchomość. W protokole przekazania nieruchomości, w końcowej jego części, powód zawarł oświadczenie odnoszące się do stanu nieruchomości i zrzekł się wynikających z tego tytułu roszczeń. Powód nadal wystawiał pozwanemu faktury VAT przyjmując, że wypowiedzenie przez pozwanego umowy z zachowaniem przewidzianego w niej pięciomiesięcznego terminu nastąpiło w dniu wydania powodowi nieruchomości. Strona pozwana odmówiła zapłaty, powołując się na wypowiedzenie najmu z dnia 16 września 2013 r. oraz na fakt, iż spółka i pracownicy niezwłocznie opuścili nieruchomość, a środki trwały znajdowały się w wynajętym pomieszczeniu w związku z zajęciem dokonany przez pełnomocnika powoda na podstawie art. 670 k.c.

W ocenie Sądu Okręgowego wskutek cofnięcia przez powoda oświadczenia o wypowiedzeniu, stosunek obligacyjny między stronami trwał po dniu 16 września 2013 r. na warunkach określonych w umowie z dnia 21 maja 2012 r., zaś opuszczenie przez pozwaną przedmiotu najmu w dniu 5 grudnia 2013 r. należało potraktować jako wypowiedzenie najmu z zachowaniem przewidzianego w tej umowie pięciomiesięcznego terminu.

Sąd drugiej instancji po rozpoznaniu apelacji pozwanej zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji w ten sposób, że oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach procesu za obie instancje. Sąd Apelacyjny uznał, że w dniu 16 września 2013 r. w związku z doręczeniem stronie pozwanej oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu, doszło do jej rozwiązania. Natomiast wbrew twierdzeniom powoda nie miało miejsca cofnięcie tego wypowiedzenia. Kluczowe znaczenie, według Sądu drugiej instancji ma pismo powoda z dnia 27 września 2013 r., które przedstawił pozwanej

i w którym potwierdza wypowiedzenie przedmiotowej umowy. Poza tym, gdyby pozwana rzeczywiście zgodziła się w dniu 16 września 2013 r. na kontynuowanie umowy, to po co byłoby jej potrzebne dodatkowe pismo z dnia 16 września 2013 r. o rozwiązaniu umowy w trybie natychmiastowym, które właśnie na jej żądanie doręczył jej powód.

W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach powód zaskarżając wyrok Sądu drugiej instancji w całości wniósł o jego uchylenie z przekazaniem sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Zarzucił naruszenie art. 382 k.p.c. w zw. z art. 386 § 1 k.p.c. oraz art. 321 § 1 k.p.c. i art. 391 § 1 k.c., przez oddalenie powództwa w całości i dokonane całkowicie odmiennej od Sądu pierwszej instancji, a wybiórczej oceny materiału dowodowego, w szczególności zeznań świadków i stron bez osobistego kontaktu z tymi dowodami, a także nie zasądzenie kwot należnych powodowi nawet za okres faktycznego korzystania przez pozwaną z przedmiotu najmu w sytuacji, gdy pozwany przyjmował i księgował faktury wystawione przez powoda z adnotacją „czynsz najmu wynajem hali”; art. 65 § 1 k.c. przez przyjęcie, że po dniu 17 września 2013 r. zarówno powód, jak i pozwana Spółka były zgodne, że umowa najmu już nie obowiązywała ze względu na wręczenie pozwanej wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym w sytuacji, gdy po tej dacie, a zwłaszcza w procesie o sygn. akt IX GC (...), obie strony były zgodne, że umowa po dniu 17 września 2013 r. nadal obowiązuje, zaś pozwany przyjmował i księgował faktury wystawione przez powoda z adnotacją „czynsz najmu wynajem hali”; art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. przez nieuwzględnienie roszczenia powoda o zapłatę nawet w części obejmującej okres, w którym pozwany faktycznie korzystał z przedmiotu najmu i przyjmował faktury za „czynsz najmu wynajem hali”.

Postanowieniem z dnia 22 grudnia 2015 r., Sąd Apelacyjny w (...) odrzucił skargę kasacyjną wskazując, że przedmiotem sprawy była zapłata czynszu najmu, zaś zgodnie z art. 398² § 2 pkt 1 k.p.c. w tego rodzaju sprawach skarga kasacyjna jest niedopuszczalna.

W wyniku zażalenia powoda, Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 6 kwietnia 2016 r. uchylił powyższe postanowienie podnosząc, że Sąd drugiej

instancji w granicach twierdzeń faktycznych pozwu, przy uznaniu nawet, że umowa z dnia 21 maja 2012 r. została rozwiązana z dniem 16 września 2013 r. mógł przyjąć inną podstawę prawną żądania pozwu, nie wychodząc w ten sposób poza granice określone w art. 321 k.p.c. Do powstania odpowiedzialności odszkodowawczej najemcy, który nie wydał rzeczy po zakończeniu najmu, konieczne jest zaistnienie przesłanek przewidzianych w art. 471 k.c. w zw. z art. 361 § 1 k.c. Należą do nich wykazanie niewykonania lub niewłaściwego wykonania zobowiązania zwrotu rzeczy (art. 675 § 1 k.c.) z przyczyn leżących po stronie najemcy oraz powstanie szkody w postaci uszczerbku w majątku wynajmującego, polegającego na utracie korzyści lub poniesieniu wydatków oraz jej wysokości. Co do zasady, wartość przedmiotu zaskarżenia w sprawach o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu po jego ustaniu, wynosi równowartość trzymiesięcznego czynszu najmu lub odpowiadającej mu kwoty.

W związku z tym, Sąd Najwyższy uznał, że odrzucenie skargi kasacyjnej było przedwczesne i polecił Sądowi Apelacyjnemu dokonanie ponownie, adekwatnie do innych potencjalnych podstaw prawnych powództwa, sprawdzenia wskazanej w niej wartości przedmiotu zaskarżenia.

Postanowieniem z dnia 2 sierpnia 2016 r. Sąd Apelacyjny ustalił wartość przedmiotu zaskarżenia skargą kasacyjną za okres faktycznego korzystania przez stronę pozwaną z przedmiotu najmu na kwotę 55 350 zł oraz ustalił wartość przedmiotu zaskarżenia za pozostały okres żądania pozwu na kwotę 55 350 zł i w tym zakresie skargę kasacyjną prawomocnie odrzucił.

Postanowieniem z dnia 8 maja 2017 r., Sąd Najwyższy przyjął skargę kasacyjną do rozpoznania w części dotyczącej rozstrzygnięcia Sądu Apelacyjnego w (...) odnośnie do żądania zapłaty kwoty 55 350 zł, za okres faktycznego korzystania przez stronę pozwaną z przedmiotu najmu (X-XII 2013 r.).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Artykuł 378 § 1 k.p.c. nakłada na sąd drugiej instancji obowiązek ponownego rozpoznania sprawy w granicach apelacji, co oznacza nakaz wzięcia pod uwagę wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. Granice apelacji wyznaczają ramy, w których sąd drugiej instancji powinien rozpoznać sprawę na

skutek jej wniesienia. Określają je sformułowane w apelacji zarzuty i wnioski, które implikują zakres zaskarżenia, a w konsekwencji kognicję sądu apelacyjnego. Ponadto sąd drugiej instancji w ramach ustalonego stanu faktycznego stosuje z urzędu prawo materialne (por. uzasadnienie uchwały składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55). Dlatego sąd rozpoznający apelację powinien odnieść się do wszystkich tych zdarzeń i zarzutów zgłoszonych w postępowaniu apelacyjnym, które mogły spowodować skutki materialno - prawne.

Z kolei przepis art. 382 k.p.c. określa podstawę merytorycznego orzekania przez Sąd drugiej instancji, która obejmuje materiał dowodowy zebrany przez sąd pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Zebrany materiał w rozumieniu tego przepisu, to dowody przeprowadzone w sprawie oraz fakty powszechnie znane, znane sądowi urzędowo, fakty przyznane, a także objęte twierdzeniami jednej strony, co do których druga strona nie wypowiedziała się. Uregulowanie to nakłada na sąd drugiej instancji obowiązek dokonania ponownie własnych ustaleń, które mogą obejmować ustalenia sądu pierwszej instancji przyjęte za własne albo różnić się od tych już poczynionych, a następnie poddania ich ocenie pod kątem prawa materialnego. Sąd drugiej może zmienić ustalenia faktyczne stanowiące podstawę wydania orzeczenia co do istoty sprawy sądu pierwszej instancji bez przeprowadzenia postępowania dowodowego, uzasadniającego odmienne ustalenia, chyba że szczególne okoliczności wymagają ponowienia lub uzupełnienia tego postępowania (zob. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 1999 r., III CZP 59/98, OSNC 1999, nr 7-8, poz. 124).

Sąd drugiej instancji zmienił ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji w odniesieniu do kwestii cofnięcia wypowiedzenia z dnia 16 września 2013 r. w trybie natychmiastowym umowy z dnia 21 maja 2012 r., wyjaśniając w oparciu o jakie dowody przeprowadzone przez Sąd pierwszej instancji uznał, że umowa z dnia 21 maja 2012 r. przestała obowiązywać z dniem 16 września 2013 r. Nie zachodziła potrzeba ponowienia postępowania dowodowego.

Niezależnie od tego, trzeba wskazać, że zgodnie z art. 77 § 1 k.c. (w wersji obowiązującej we wrześniu 2013 r.) uzupełnienia lub zmiana umowy wymagały zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia. W związku z czym, jeśli umowa z dnia 21 maja 2012 r. do jej zmiany wymagała zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności (§ 8 ust. 3), to do wznowienie jej realizacji, po wypowiedzeniu jej ze skutkiem natychmiastowym (co spowodowało jej rozwiązanie), konieczne było porozumienie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

W tych okolicznościach nie jest też zasadny zarzut naruszenia art. 65 § 1 k.c., skoro w świetle ustalonego stanu faktycznego nie budziła wątpliwości okoliczność, że po wypowiedzeniu umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, nie doszło do cofnięcia tego oświadczenia, a w konsekwencji do ponownego nawiązania stosunku najmu o treści jak umowa z dnia 21 maja 2012 r.

Przyjęty za podstawę rozstrzygnięcia stan faktyczny sprawy wymagał rozważenia przez Sąd drugiej instancji możliwości zasądzenia należności na innej podstawie prawnej, za okres do czasu wyprowadzki strony pozwanej. Było to tym bardziej konieczne i uzasadnione, gdyż Sąd Apelacyjny orzekł reformatoryjnie, oddalając w całości powództwo, które Sąd Okręgowy uwzględnił w całości, przyjmując, że strony były związane umową najmu. Jak wspomniano wyżej, Sąd drugiej instancji jest związany zarzutami apelacji skierowanymi przeciwko podstawie faktycznej wyroku, natomiast z urzędu stosuje w ustalonym stanie faktycznym właściwe prawo materialne.

Nie było zatem przeszkód natury prawnej, aby Sąd drugiej instancji ocenił żądanie pozwu za okres od ustania stosunku najmu do czasu opuszczenia przez pozwaną przedmiotowej nieruchomości na podstawie przepisów regulujących wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy, zważywszy, iż strona pozwana konsekwentnie broniła stanowiska o ustaniu stosunku najmu we wrześniu 2013 r. Należało jednak w związku z tym, poinformować strony o podstawie prawnej, z punktu widzenia której Sąd będzie analizował zasadność żądania zapłaty, umożliwiając im wypowiedzenie się w tej materii (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2016 r. I CSK 644/15, nie publ., wyrok z dnia

19 marca 2015 r., IV CSK 368/14, nie publ., wyrok z dnia 28 marca 2014 r., III CSK 156/13, nie publ.).

W wyroku z dnia 28 marca 2014 r. III CSK 156/13, nie publ., Sąd Najwyższy wyjaśnił, że jeżeli wynajmujący jest właścicielem rzeczy, do rozliczeń pomiędzy nim a najemcą z tytułu dalszego posiadania rzeczy, znajdują zastosowanie przepisy art. 224 i art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c., W przypadku uprawnienia wynajmującego do dysponowania rzeczą, innego niż własność, użytkowanie wieczyste lub ograniczone prawo rzeczowe, o jego prawie do zgłaszania roszczeń, decydować będą uregulowania wynikające z odpowiedzialności kontraktowej. W uchwale składu siedmiu sędziów - zasada prawna - z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, OSNCP 1984, nr 12, poz. 209, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego przez najemcę, który utracił tytuł prawny do dalszego zajmowania lokalu, powinno odpowiadać należnościom za najem danego lokalu.

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd drugiej instancji przywołuje fragment zapisu z protokołu przekazania nieruchomości z dnia 5 grudnia 2013 r. o zrzeczeniu się wszelkich roszczeń związanych z jej eksploatacją przez stronę pozwaną. Wątku tego jednak nie rozwinął i nie wyjaśnił, o jakie konkretnie roszczenia chodziło, tym bardziej, że przywołane przez Sąd sformułowanie poprzedziło stwierdzenie, iż wynajmujący nie ma zastrzeżeń do stanu przekazywanej nieruchomości. Wszak powód zarówno za okres przed 5 grudnia 2013 r. i jak i po tej dacie wystawiał faktury vatowskie z tytułu najmu. Nie wiadomo zatem, czy zrzeczenie to odnosiło się do roszczenia z tytułu stanu nieruchomości wynikającego z jej eksploatacji (art. 675 § 1 k.c.), czy z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu po jego ustaniu (art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c.).

Sąd Apelacyjny czynił też rozważania odnoszące się do możliwości oceny żądania zapłaty pod kątem przepisów o odpowiedzialności kontraktowej, ale dotyczą one okresu po opuszczeniu przez stronę pozwaną tej nieruchomości, a w tym zakresie skarga kasacyjna została prawomocnie odrzucona. W skardze kasacyjnej powód zarzuca naruszenie art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c., natomiast

nie kwestionował rozstrzygnięcia w oparciu o art. 471 k.c. w zw. z art. 361 § 2 *in fine* k.c.

Z tych względów, Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c.

aj

r.g.