



Sygn. akt I CSK 264/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 kwietnia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

SSN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa S. E. i P. D.
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "P." w W.
o ustalenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 5 kwietnia 2019 r.,
skargi kasacyjnej powodów od wyroku Sądu Okręgowego w W.
z dnia 27 września 2017 r., sygn. akt XXIII Ga (...),

- 1) oddala skargę kasacyjną,**
- 2) zasądza od powodów na rzecz strony pozwanej kwotę 2700
(dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

S. E. i P. D. wnieśli w dniu 3 lutego 2015 r. pozew przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w W. o ustalenia, że pomiędzy nimi a pozwaną istnieje stosunek

dzierżawy oznaczonej w pozwie nieruchomości, położonej w W. przy ulicy M., na której prowadzą działalność gospodarczą w zakresie usług motoryzacyjnych.

Uzasadniając to żądanie, powodowie powołali się na to, że w 1993 r. zawarli z poprzednikiem prawnym strony pozwanej umowę dzierżawy nieruchomości wskazanej w pozwie na dziesięć lat. Na nieruchomości tej wzniesli ze środków własnych budynek gospodarczy. Umowa była wielokrotnie przedłużana. Aneksiem z 17 marca 2017 r. przedłużono ją do 30 czerwca 2014 r. Od czerwca 2013 r. toczyły się między stronami rozmowy na temat sprzedaży powodom dzierżawionej nieruchomości. Istnienie stosunku dzierżawy po 30 czerwca 2014 r. powodowie wywodzili z przedłużenia umowy dzierżawy kolejnym aneksem, nr 13, lub - alternatywnie - z innych zdarzeń, które miały miejsce między stronami w tym czasie.

Zgodnie z projektem aneksu nr 13, przygotowanym i doręczonym powodom przez pozwaną, nawiązującym do zamiaru nabycia przez powodów dzierżawionej nieruchomości i problemów utrudniających finalizację tego zamiaru, wynikających z przekroczenia granicy przy zabudowie nieruchomości, na powodach ciążył obowiązek podjęcia określonych czynności mających na celu usunięcie wspomnianych problemów. Czynności te powinny być wykonane do 30 czerwca 2015 r. i do tego też dnia umowa dzierżawy ulegała - zgodnie z projektem tego aneksu - przedłużeniu, a więc o rok, od 1 lipca 2014 r. do 30 czerwca 2015 r. W razie niewykonania tych czynności we wskazanym terminie, umowa dzierżawy ulegała przedłużeniu także - zgodnie z projektem tego aneksu - ale już na czas nieoznaczony i z możliwością wypowiedzenia przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia.

Wyrokiem z 31 maja 2017 r. Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo.

Sąd Okręgowy na skutek apelacji pozwanej wyrokiem z 27 września 2017 r. zmienił ten wyrok i oddalił powództwo.

Z ustaleń leżących u podstaw wyroku Sądu Okręgowego wynika, że tekst projektu aneksu nr 13 z dnia 27 sierpnia 2014 r. został doręczony powodom przez pozwaną 8 września 2014 r. W reakcji na otrzymanie tego tekstu powodowie pismem z tego samego dnia wystąpili do pozwanej o wyznaczenie terminu

spotkania w sprawie przedłużenia umowy dzierżawy. Strony spotkały się w tej sprawie najpierw 19 września 2014 r., a następnie 16 października 2014 r. Na żadnym z tych spotkań nie doszło do porozumienia się stron w sprawie przedłużenia umowy dzierżawy. Pozwana nie otrzymała też z powrotem od powodów przesłanego im tekstu projektu aneksu z ich podpisem.

W dniu 30 października 2014 pracownik pozwanej przesłał powodom wiadomość przypominającą, że zajmują nieruchomości bez tytułu prawnego, a pismami z 21 listopada i 22 grudnia 2014 r. pozwana wezwała powodów - z powołaniem się na wygaśnięcie umowy dzierżawy z dniem 30 czerwca 2014 r. - do zwrotu nieruchomości oraz zapłaty za bezumowne korzystanie.

W okresie od lipca do grudnia 2014 r. powodowie dokonywali na rzecz pozwanej wpłat tytułem czynszu dzierżawnego.

Wszelkie zmiany umowy dzierżawy wymagały, zgodnie z § 14 tej umowy, zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

W ocenie Sądu Okręgowego, dokonane w sprawie ustalenia nie dawały podstaw do stwierdzenia pozostawania przez strony w stosunku dzierżawy po 30 czerwca 2014 r. Złożona powodom przez pozwaną oferta przedłużenia umowy dzierżawy na czas po 30 czerwca 2014 r., w postaci projektu aneksu nr 13, wiązała pozwaną przez okres, w którym mogła ona otrzymać od powodów odpowiedź wysłaną bez nieuzasadnionego opóźnienia (art. 66 § 2 k.c.). W okolicznościach sprawy okres ten upływał, zdaniem Sądu Okręgowego, z końcem września 2014 r. Jednak powodowie nie złożyli pozwanej w tym okresie - a nawet, więcej, w ogóle - oświadczenia o przyjęciu skierowanej przez nią do nich oferty przedłużenia umowy dzierżawy w postaci wspomnianego projektu aneksu.

Zdaniem Sądu Okręgowego, ustalony stan faktyczny nie pozwalał także na stwierdzenie przedłużenia umowy dzierżawy w sposób dorozumiany przez uznawanie stosunku dzierżawy za istniejący.

W skardze kasacyjnej powodowie przytoczyli jako podstawy kasacyjne naruszenie art. 382 k.p.c. w związku z art. 328 § 2 i art. 391 § 1 k.p.c. - jak też art. 6 k.c., naruszenie art. 386 § 4 i art. 229 w związku z art. 391 § 1 k.p.c.

oraz naruszenie art. 60, 61 § 1, art. 66, 67, 68, 69 art. 68¹ § 1, art. 68², art. 78 § 1, art. 674 i art. 694 - w różnych konfiguracjach.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 386 § 4 i art. 229 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. skarżący łączy z twierdzeniem o nierozpoznaniu przez Sąd Okręgowy istoty sprawy wskutek nierozważenia wszystkich możliwych sposobów zawarcia umowy o przedłużenie dzierżawy.

Do nierozpoznania istoty sprawy, jak się przyjmuje w piśmiennictwie oraz orzecznictwie, dochodzi w razie niezbadania przez sąd materialnej przesłanki żądania powoda, wskutek - zazwyczaj - bezpodstawnego stwierdzenia braku pozytywnej przesłanki jurysdykcyjnej (legitymacji procesowej strony, interesu prawnego w wytoczeniu powództwa) lub przyjęcia istnienia negatywnej przesłanki jurysdykcyjnej (skuteczności zarzutu przedawnienia dochodzonego roszczenia, naturalnego charakteru zobowiązania z innej przyczyny niż wskutek podniesienia zarzutu przedawnienia, sprzeczności powództwa ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa lub zasadami współżycia społecznego, uprzedniego zrzeczenia się dochodzonego roszczenia) albo, raczej wyjątkowo, wydania wyroku w innej sprawie niż przedstawiona w powództwie (por. z obszernego orzecznictwa np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 września 2015 r., II CZ 52/15).

Jeżeli strona zażądała ustalenia istnienia określonego stosunku prawnego twierdząc, że doszło do zawarcia umowy, która spowodowała powstanie tego stosunku, i przytoczyła okoliczności faktyczne na poparcie tego żądania, a sąd żądanie to oddalił, uznając że wskazana przez powoda umowa nie została zawarta, to nie można oczywiście zasadnie twierdzić, iż sąd nie rozpoznał istoty sprawy w przedstawionym wyżej znaczeniu, gdy nie uwzględnił wszystkich możliwych sposobów zawarcia tej umowy na tle okoliczności przytoczonych przez powoda. W takim przypadku może mieć miejsce co najwyżej uchybienie polegające na wadliwej subsumpcji lub na niedokonaniu ustaleń koniecznych do prawidłowego zastosowania właściwej normy prawnej.

Zarzucane naruszenia przepisu art. 382 k.p.c. w związku z art. 328 § 2 i art. 391 § 1 k.p.c. oraz przepisu art. 382 k.p.c. w związku z art. 6 k.c. stanowią

w istocie niedopuszczalną, w świetle art. 398³ § 3 k.p.c., polemikę z ustaleniami faktycznymi Sądu Okręgowego i dokonaną przez ten sąd oceną dowodu z wyjaśnień powoda P. D. (co do naruszenia art. 382 i 328 § 2 k.p.c. jako podstawy kasacyjnej zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2013 r., IV CSK 269/12).

Wobec niezakwestionowanego skutecznie ustalenia Sądu Okręgowego, że powodowie nie złożyli pozwanej w ogóle oświadczenia o przyjęciu skierowanej przez nią do nich oferty przedłużenia umowy dzierżawy w postaci projektu aneksu nr 13, podniesiony w skardze zarzut naruszenia art. 66 § 2 w związku z art. 68 i 68¹ § 1 k.c. przez nieuwzględnienie, że reakcja powodów nastąpiła bezzwłocznie po dokonaniu ostatecznych ustaleń w dniu 21 października i przed 1 listopada 2014 r., jest bezprzedmiotowy. Stanowi niedopuszczalną, w świetle art. 398³ § 3 i art. 398¹³ § 2 k.p.c., polemikę z ustaleniami faktycznymi, stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia.

Analogicznie należy ocenić zarzut naruszenia art. 66 i 67 k.c. Skoro z dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych, wiążących Sąd Najwyższy przy rozpoznawaniu skargi kasacyjnej, wynika, że powodowie nie złożyli pozwanej w ogóle oświadczenia o przyjęciu skierowanej przez nią do nich oferty przedłużenia umowy dzierżawy w postaci projektu aneksu nr 13, bezprzedmiotowe jest rozpatrywanie nadejścia takiego oświadczenia z opóźnieniem i jego ocena w świetle art. 67 k.c.

To samo dotyczy zarzutu naruszenia art. 78 § 1 w związku z art. 61 k.c. przez nieuwzględnienie, że do złożenia oświadczenia o przyjęciu oferty w postaci projektu aneksu nie było konieczne zachowanie formy pisemnej.

Bezzasadne są również pozostałe zarzuty kasacyjne: zarzut naruszenia art. 68² k.c. oraz zarzut naruszenia art. 69 w związku z art. 60, 674 i 694 k.c., przez niezastosowanie tych przepisów.

Według art. 68² k.c., jeżeli przedsiębiorca otrzymał od osoby, z którą pozostaje w stałych stosunkach gospodarczych, ofertę zawarcia umowy w ramach swej działalności, brak niezwłocznej odpowiedzi poczytuje się za przyjęcie oferty.

Niewątpliwie, zawarcie przez osobę prowadzącą - tak jak powodowie - działalność gospodarczą w zakresie usług motoryzacyjnych umowy dzierżawy nieruchomości, na której prowadzona jest ta działalność, nie mieści się w ramach tej działalności. W konsekwencji już z tego tylko powodu wyłączone jest zastosowanie art. 68² k.c. do oferty zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości, na której prowadzona jest taka działalność, złożonej osobie prowadzącej tę działalność.

W okolicznością sprawy zastosowanie tego przepisu nie było możliwe z innych jeszcze przyczyn. Sprzeciwiał się temu wymóg formy pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności w § 14 pierwotnej umowy dzierżawy (art. 76 k.c.), jak i wniosek powodów, złożony w reakcji na otrzymaną ofertę, o spotkanie z reprezentantami pozwanej w sprawie przedłużenia umowy.

Z tych samych przyczyn nie było też możliwe zastosowanie art. 69 k.c., stanowiącego, że jeżeli według ustalonego w danych stosunkach zwyczaju lub według treści oferty dojście do składającego ofertę oświadczenia drugiej strony o jej przyjęciu nie jest wymagane, w szczególności jeżeli składający ofertę żąda niezwłocznego wykonania umowy, umowa dochodzi do skutku, skoro druga strona w czasie właściwym przystąpi do jej wykonania; w przeciwnym razie oferta przestaje wiązać.

Zgodnie z art. 674 w związku z art. 694 k.c., jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu dzierżawca używa nadal rzeczy za zgodą wydierżawiającego, poczytuje się w razie wątpliwości, że dzierżawa została przedłużona na czas nieoznaczony. Zastosowaniu normy interpretacyjnej wynikającej z tej regulacji sprzeciwiały się w sprawie w sposób niebudzący wątpliwości wezwania powodów przez pozwaną do zwrotu nieruchomości oraz do zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Mając to na względzie Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. jak w sentencji, a o kosztach postępowania kasacyjnego rozstrzygnął zgodnie z art. 98 w związku z art. 108 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. oraz § 2 pkt 5 i § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2018.265).

jw