



Sygn. akt V CNP 32/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lutego 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Maria Szulc (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mirosław Bączyk

SSA Agata Zając

w sprawie ze skargi F. Spółki z o.o. w G.
o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego wyroku
Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 23 lipca 2015 r., sygn. akt V ACa .../15
w sprawie z powództwa F. Spółki z o.o. w G.
przeciwko U. Spółce z o.o. w Z.
o zapłatę
i z powództwa wzajemnego U. Spółki z o.o. w Z.
przeciwko F. Spółce z o.o. w G.
o zapłatę
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 10 lutego 2017 r.,

- 1) stwierdza, że zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w części, w której zmienia wyrok Sądu Okręgowego w G. z dnia 27 października 2014 r., sygn. X GC .../14 w punkcie pierwszym w ten sposób, że oddała powództwo, jest niezgodny z prawem;**
- 2) odrzuca skargę w pozostałej części;**

3) zasądza na rzecz skarżącej od pozwanej kwotę 2400,- (dwa tysiące czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania skargowego.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny w [...], na skutek apelacji pozwanej, zmienił wyrok Sądu Okręgowego w G. zasądzający kwotę 46 245,78 zł z tytułu czynszu najmu, opłat dodatkowych wymienionych w umowie najmu oraz z tytułu kary umownej w ten sposób, że oddalił powództwo.

Ustalił, że strony wiązała zawarta na czas określony pięciu lat umowa najmu lokalu użytkowego w Centrum Handlowym w G., w której najemca zobowiązał się do zapłaty czynszu i opłat dodatkowych. Strony uzgodniły, że umowa będzie automatycznie przedłużona na kolejny okres pięciu lat, chyba że jedna ze stron powiadomi na piśmie o braku zamiaru jej przedłużenia. Prowadzone w okresie 25 sierpnia 2011 r. do 24 stycznia 2012 r. negocjacje w sprawie obniżenia czynszu okazały się bezskuteczne i najemca oświadczył, że podtrzymuje ustne oświadczenie z dnia 20 października 2011 r. o nieprzedłużaniu umowy. Powódka uznała to oświadczenie za nieskuteczne z uwagi na niezachowanie formy pisemnej i w roku 2013 r. najemca dostarczył żadaną przez nią gwarancję bankową na zabezpieczenie roszczeń z umowy. W dniu 29 listopada 2013 r. pozwany złożył oświadczenie o wypowiedzeniu umowy, w dniu 16 grudnia 2013 r. poinformował o zamiarze opuszczenia lokalu a w dniu 9 listopada 2014 r., wobec niestawiennictwa powódki celem zdania lokalu, dokonał jego opisu i złożył jako depozyt do rąk notariusza trzy komplety kluczy.

Sąd drugiej instancji podzielił pogląd Sądu Okręgowego, że najemca w terminie określonym w umowie nie złożył skutecznego oświadczenia o braku woli kontynuowania umowy stron, wobec czego umowa nie wygasła w czerwcu 2011 r. i nadal wiązała strony. Zakwestionował jednak zastosowanie art. 659 § 1 k.c. wskazując, że zachowanie najemcy, który w styczniu 2014 r. opuścił lokal stanowiący przedmiot najmu i wyzbył się do niego dostępu deponując klucze u notariusza, należy ocenić jako zerwanie umowy stron. Pozwana zaprzestała bowiem korzystania z lokalu i dokonała przeniesienia posiadania na powódkę zgodnie z art. 348 k.c. wydając środki, które dają faktyczną władzę nad rzeczą i do których jest swobodny i nieograniczony dostęp. W ocenie Sądu Apelacyjnego powódce nie przysługuje roszczenie o świadczenia umowne a roszczenie

odszkodowawcze określone w art. 471 k.c., które nie podlega uwzględnieniu wobec nie wykazania, że poniesiona szkoda odpowiada co do wysokości umówionemu czynszowi najmu.

Powódka na podstawie art. 424¹ § 1 k.p.c. wniosła skargę o stwierdzenie niezgodności z prawem powyższego wyroku i zarzuciła naruszenie przez błędne zastosowanie art. 673 § 3 k.c. oraz przez błędną wykładnię art. 659 § 1 k.c. Wniosła o stwierdzenie, że wyrok Sądu Apelacyjnego jest niezgodny z prawem.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Pojęcie orzeczenia niezgodnego z prawem (art. 424 § 1 i 2 k.p.c.) było przedmiotem wykładni w licznych orzeczeniach Sądu Najwyższego i ukształtował się pogląd, że jest to orzeczenie sprzeczne z zasadniczymi i niepodlegającymi różnej wykładni przepisami, z ogólnie przyjętym standardami rozstrzygnięć albo orzeczenie wydane w wyniku rażąco błędnej wykładni lub niewłaściwego zastosowania prawa, a naruszenie to jest oczywiste i nie wymaga głębszej analizy prawniczej. Niezgodne z prawem jest orzeczenie krzywdzące stronę, jeżeli do jego wydania doszło w następstwie rażących błędów sądu, spowodowanych błędną wykładnią lub zastosowaniem prawa, które mają oczywisty charakter (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2006 r., IV CNP 25/05, OSNC 2007, nr 1, poz. 17, z dnia 7 lipca 2006 r., I CNP 33/06, OSNC 2007, nr 2, poz. 35, z dnia 4 stycznia 2007 r., V CNP 132/06, Biuletyn SN 2007, nr 4).

Oceniając skargę z tego punktu widzenia należy uznać jej zasadność.

Strony wiązał stosunek obligacyjny o określonej treści. Umowa miała charakter umowy na czas określony pięciu lat z automatycznym przedłużeniem na kolejny okres pięciu lat, chyba że najemca poinformowałby powódkę co najmniej sześć miesięcy przed upływem okresu pięcioletniego o braku zamiaru jej przedłużenia. Umowa dawała najemcy prawo do zakończenia stosunku najmu po upływie każdego okresu pięcioletniego, jeżeli dochował aktu staranności ujawnienia na piśmie swej woli nie przedłużania czasu trwania umowy, a więc strony wskazały zdarzenie, które stanowiło „wypadek” w rozumieniu art. 673 § 3 k.c. uprawniający do jej wypowiedzenia. W umowie brak natomiast postanowień, które określałyby przypadki, w których najemca ma prawo dokonać wypowiedzenia umowy w czasie

jej trwania - czy to ze skutkiem natychmiastowym, czy ze skutkiem na określoną datę; takie postanowienia odnoszące się wyłącznie do uprawnień wynajmującego zawiera art. 12.1 umowy.

Z ustaleń Sądu drugiej instancji wynika, że umowa nie została przez najemcę ani skutecznie wypowiedziana, ani rozwiązana wolą obu stron. Jednostronne faktyczne zaprzestanie wykonywania umowy przez najemcę zostało określone jako „zerwanie umowy”, przy czym Sąd ten nie wskazał podstawy prawnej, z której wynikałaby skuteczność takiego sposobu zakończenia stosunku prawnego. Wyraził również pogląd w oparciu o art. 348 k.c., że pozwana przeniosła posiadanie lokalu z powrotem na powódkę poprzez wydanie środków w postaci zdeponowania kluczy u notariusza, które dały faktyczną władzę na rzecz. Pominął jednak, że zachowanie pozwanej podlegało ocenie w aspekcie skuteczności wydania lokalu wynajmującemu w trakcie trwania umowy najmu, a nie w aspekcie przeniesienia jego posiadania przez najemcę na wynajmującego. Do wygaśnięcia węzła obligacyjnego pomiędzy stronami nie jest bowiem wystarczające opróżnienie lokalu i wydanie kluczy osobie zaufania publicznego. Ustawa nie przewiduje wygaśnięcia obligacyjnego stosunku prawnego wskutek czynności faktycznych jednej strony tego stosunku bez zachowania warunków umownych i ustawowych. Skoro umowa wzajemna została zawarta na czas określony i nie została skutecznie wypowiedziana ani rozwiązana przez strony, choćby w sposób dorozumiany poprzez przyjęcie lokalu przez wynajmującego, to takie zachowanie najemcy podlega jednoznacznej kwalifikacji jako niewykonanie obowiązku umownego zapłaty czynszu określonego w art. 659 § 1 i 669 § 1 k.c. w sytuacji, gdy wynajmujący spełnił obowiązki umowne. Umowa najmu ma charakter konsensualny a nie realny, więc czynsz jest należny do czasu wygaśnięcia umowy z powodu upływu terminu, na jaki została zawarta albo jej skutecznego wypowiedzenia niezależnie od tego, czy najemca korzysta z lokalu. Do wygaśnięcia umowy przez jej „zerwanie” nie mogło też prowadzić skuteczne, w ocenie Sądu drugiej instancji, przeniesienie posiadania lokalu przez najemcę na wynajmującego, skoro przez zawarcie umowy najmu wynajmujący nie traci posiadania lokalu (art. 337 k.c.), a wydanie lokalu przez najemcę jako posiadacza zależnego po zakończeniu najmu lub w czasie trwania umowy nie ma

żadnego wpływu na zakres posiadania wynajmującego. Zwrot rzeczy jest w takim przypadku regulowany przepisami normującymi stosunek prawny łączący strony. W rezultacie stronie powodowej przysługiwało roszczenie o zapłatę nieuiszczonego czynszu oraz innych opłat określonych umową.

Wierzyciel może żądać naprawienia szkody na podstawie art. 471 k.c. wówczas, gdy szkoda powstała wskutek niemożności spełnienia świadczenia przez najemcę i wówczas odszkodowanie zastępuje świadczenie; w przeciwnym przypadku odszkodowania można żądać tylko obok żądania spełnienia świadczenia.

Ponieważ wyrok Sądu Okręgowego został zaskarżony w całości, zaś skarga o stwierdzenie niezgodności z prawem, zgodnie z art. 424¹ k.p.c., nie przysługuje od postanowień rozstrzygających o kosztach procesu (postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2005 r., II CNP 15/05, OSNC 2006, Nr 9, poz. 153, z dnia 21 listopada 2013 r., V CNP 5/13, nie publ.), w tej części jako niedopuszczalna podlegała odrzuceniu.

Z tych względów orzeczono na podstawie art. 424¹¹ § 2 k.p.c. i art. 424⁸ § 1 k.p.c. O kosztach postępowania skargowego orzeczono na podstawie art. 98 § 1, art. 108 § 1 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ i 424¹² 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 adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800).

jw

kc