

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 października 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Józef Frąckowiak (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa "C.(...)" - Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. przeciwko "N.(...)" - Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. o zapłatę kwoty 193.248 zł, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 28 października 2005 r., kasacji strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 30 września 2004 r., sygn. akt I ACa (...),

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 23 października 2002 r. Sąd Okręgowy w Ł. oddalił powództwo C.(...) spółki z o.o. w Ł. przeciwko „N.(...)” spółki z o.o. w Ł. o zapłatę, umorzył postępowanie w zakresie ustawowych odsetek od kwoty 193 248 zł. od dnia 10 stycznia 2001 r. do dnia 28 lutego 2001 r. oraz orzekł o kosztach procesu.

Z dokonanych ustaleń wynika, że powódka była najemcą magazynów znajdujących się w Ł., przy ul. N., stanowiących własność T. Sp. z o.o. w Ł. W dniu 1 listopada 1999 r. strony zawarły umowę podnajmu powierzchni magazynowych. Umowa podnajmu została zawarta na czas oznaczony, tj. do dnia 31 października 2001 r., w

umowie strony przewidziały możliwość wcześniejszego rozwiązania jej przez wynajmującego z zachowaniem dwumiesięcznego terminu wypowiedzenia.

Z części wynajmowanych powierzchni magazynowych wydzielono skład celny, gdzie pozwany składował towary. Poza składem celnym towary powoda i pozwanego składowano razem, bez wydzielania w sposób wyraźny powierzchni zajmowanej przez każdą ze stron na magazynowanie towarów. Na pierwszym piętrze magazynów strona pozwana umieściła konstrukcje stalowe i regały, które były transportowane przez dach budynku za pomocą dźwigu.

W czasie zawierania umowy podnajmu i w początkowym okresie jej realizacji strony ściśle ze sobą współpracowały.

W dniu 21 grudnia 1999 r. powódka wypowiedziała w formie pisemnej umowę podnajmu ze skutkiem na dzień 29 lutego 2000 r. W lutym 2000 r. pozwana spółka pod nadzorem urzędnika celnego opróżniła pomieszczenia składu celnego z powierzonych jej towarów, a pomieszczenia te przejęła powódka na potrzeby własnego składu celnego. W magazynach pozostały należące do pozwanej środki trwałe, tj. konstrukcje metalowe, regały, uszkodzone wózki widłowe, które miały być zabrane później, z uwagi na konieczność demontażu ich za pomocą dźwigu przez dach budynku, co zimą jest niemożliwe do wykonania. Pozwana nie dokonała protokolarnego przekazania wynajmowanych pomieszczeń powódce, ale zabranie rzeczy odbywało się w obecności pracownika powódki, upoważnionego do odbioru pomieszczeń. Konstrukcje metalowe znajdowały się na piętrze magazynu i zmniejszyły powierzchnię użytkową magazynu o 1 170 m². Pozostała powierzchnia magazynu wynosiła 443 m², ale dostęp do niej był utrudniony ze względu na konieczność korzystania z wąskich dróg dojazdowych wzdłuż konstrukcji. Powódka podnajmowała pozwanej powierzchnie magazynowe w 2000 r. a stosowane przez nią stawki czynszu wynosiły od 12 do 14 zł. za m² w skali miesiąca.

W dniu 29 lutego 2000 r. powódka wystawiła pozwanej fakturę VAT nr (...) na kwotę 193 248 zł. za magazynowanie konstrukcji metalowych, wózków akumulatorowych i regałów metalowych w okresie 11 miesięcy. Wysokość należności obliczono przyjmując powierzchnię zajmowaną przez pozwaną, tj. 1 200 m² oraz czynsz za metr kwadratowy w wysokości 12 zł netto. Dnia 11 stycznia 2001 r. pozwana przesłała powódce pismo, w którym poinformowała ją, iż w posiadaniu pozwanej znajdują się środki trwałe powódki, tj. konstrukcje metalowe, regały metalowe i wózki akumulatorowe, których wartość oszacowała na kwotę 80 345,17 zł. i zażądała zapłaty za nie uzasadniając, że powódka korzysta z nich od roku. W dniu 27 lutego 2001 r.

powódka przesłała pozwanej ostateczne wezwanie do zapłaty kwoty 193 248,00 zł. tytułem bezumownego korzystania z powierzchni magazynowych.

Zdaniem Sądu Okręgowego, powódka roszczenie swe oparła na konstrukcji bezpodstawnego wzbogacenia wywodząc swe twierdzenie o braku podstawy prawnej do korzystania z magazynu wywodzi z faktu, że umowa podnajmu została skutecznie wypowiedziana. W ocenie Sądu Okręgowego, zapis umowy uprawniający strony do wypowiedzenia umowy zawartej na czas oznaczony był prawnie niedopuszczalny zarówno w dacie zawarcia umowy, jak i jej wypowiedzenia. Obowiązujący w dacie zawarcia umowy i złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu jej art. 673 § 1 k.c. przewidywał możliwość wypowiedzenia umowy najmu tylko wówczas gdy była ona zawarta na czas nieoznaczony. Przepis ten miał charakter normy bezwzględnie obowiązującej. Odmienne zatem postanowienie, zawarte w umowie łączącej strony, było nieważne i mimo wypowiedzenia skutkowało rozwiązaniem umowy dopiero z upływem oznaczonego terminu.

Sąd pierwszej instancji uznał, że nie mogło dojść do rozwiązania umowy najmu z dniem 29 lutego 2000 r. w sposób dorozumiany, bowiem strona pozwana nie opuściła pomieszczeń magazynowych w dniu, w którym upływał okres wypowiedzenia. Pozostawiła w nich swoje rzeczy i nie zdała protokolarnie pomieszczeń, mimo że przy ich opuszczaniu obecny był pracownik powódki. Skoro umowa podnajmu została zawarta w formie pisemnej, to stosownie do art. 77 k.c. rozwiązanie jej wymagało stwierdzenia tego faktu na piśmie, żadna zaś ze stron nie udowodniła, że takie pismo zostało sporządzone. Z powyższych względów Sąd Okręgowy uznał, że rozwiązanie umowy łączącej strony nastąpiło z dniem 31 października 2001 r., tj. z upływem terminu w niej oznaczonego.

Przeciwko przyjęciu tezy, że doszło do rozwiązania umowy *per facta concludentia* przemawia również fakt, że powódka przez 11 miesięcy nie oponowała przeciwko pozostawieniu konstrukcji, mimo że wiedziała o pozostawieniu jej w pomieszczeniach magazynowych. Poza tym, wystawiając w grudniu fakturę, objęła nią okres 11 miesięcy, tj. od marca 2000 r. do stycznia 2001 r., a zatem założyła, że pozwana będzie korzystała z powierzchni magazynowych jeszcze w następnym miesiącu.

W ocenie Sądu Okręgowego, w okresie objętym pozwem strony łączyła ważna umowa, na podstawie której pozwana korzystała z magazynów podnajmowanych od powódki. Brak zatem podstaw do stwierdzenia bezpodstawnego wzbogacenia po stronie pozwanej, co skutkuje oddaleniem powództwa opartego na art. 405 k.c.

Wobec częściowego cofnięcia pozwu w zakresie odsetek za okres od 10 stycznia do 28 lutego 2001 r. Sąd umorzył postępowanie w tej części na podstawie art. 355 § 1 k.p.c.

Na skutek apelacji powódki Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok i zasądził od pozwanej „N.(...)” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością na rzecz powódki C.(...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością kwotę 132 187 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 marca 2001 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 12 451,76 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu, w pozostałym zakresie apelację oddalił. Sąd Apelacyjny ten ustalił, że średnia stawka czynszu za powierzchnię magazynową zajmowaną przez pozwaną w okresie od dnia 1 marca 2000 r. do dnia 31 stycznia 2001 r. wynosiła 13 zł. za metr kwadratowy w skali miesiąca. Zatem wysokość należnego czynszu za sporny okres wyniosła 167 310 zł. plus VAT.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, w rozpoznawanej sprawie doszło do rozwiązania umowy najmu z dniem 29 lutego 2000 r., za porozumieniem stron, a co najmniej *per facta concludentia*. Za przyjęciem takiej tezy przemawiają następujące okoliczności: pozwana po złożeniu przez powódkę oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu ze skutkiem jej rozwiązania na dzień 29 lutego 2000 r. nie zgłosiła żadnych zastrzeżeń. Poza tym pozwana podjęła wtedy czynności zmierzające do opuszczenia podnajmowanych pomieszczeń, które opróżniła w dacie wskazanej przez powódkę, pozostawiając jedynie część swych rzeczy. Sąd drugiej instancji uznał, że pozostawienie przez pozwaną w podnajmowanych pomieszczeniach konstrukcji metalowych, wózków i regałów nie oznaczało, że zamierza kontynuować stosunek zobowiązaniowy. Pozostawienie tych rzeczy wiązało się bowiem z wyłączenie z trudnościami natury technicznej. Strona pozwana opuszczając pomieszczenia zobowiązała się ponadto do zabrania ich w terminie późniejszym, zatem w sposób jasny wyraziła swą wolę zakończenia stosunku najmu. Poza tym jeszcze tego samego dnia, tj. 29 lutego 2000 r., pozwana zawarła nową umowę podnajmu na inne pomieszczenia magazynowe. Brak protokołu zdania pomieszczeń magazynowych nie przesądza o braku woli stron do zakończenia stosunku najmu, bowiem strony ze sobą współpracowały i nie przywiązywały większego znaczenia do sformalizowania podejmowanych przez siebie czynności.

Ponadto, w ocenie Sądu Apelacyjnego, strona pozwana potwierdziła na piśmie okoliczność rozwiązania umowy najmu z dniem 29 lutego 2002 r., a zatem spełnione zostały przesłanki art. 77 k.c. Zgodnie z powyższym przepisem, jeżeli umowa została

zawarta na piśmie, to jej uzupełnienie, zmiana albo rozwiązanie za zgodą obu stron, jak również odstąpienie powinno być stwierdzone pismem. Forma pisemna zastrzeżona w art. 77 k.c. służy jedynie celom dowodowym i ma na celu potwierdzenie zaistniałych już zdarzeń. Zdaniem Sądu drugiej instancji, potwierdzenie faktu rozwiązania przez pozwaną umowy najmu mogło nastąpić w każdym czasie, również w piśmie procesowym. W odpowiedzi na pozew pozwana zaś przyznała okoliczność rozwiązania umowy najmu z dniem 29 lutego 2000 r. Fakt zakończenia umowy najmu z dniem 29 lutego 2000 r. pozwana potwierdziła także w kolejnych pismach procesowych: z dnia 12 sierpnia 2002 r. oraz 23 października 2002 r.

Sąd drugiej instancji uznał ostatecznie, że pozwana w okresie objętym pozvem była w złej wierze posiadaczem zależnym pomieszczenia magazynowego zajętego przez pozostawione przez nią konstrukcje metalowe i regały, bowiem w dacie ustania stosunku podnajmu, tj. 29 lutego 2000 r. miała pełną świadomość, że nie przysługuje jej prawo do dalszego zajmowania magazynu. Przez pozostawienie konstrukcji metalowych, regałów i wózków akumulatorowych pozwana zachowała swe władztwo nad magazynem i dlatego też - na podstawie art. 230 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. oraz art. 225 k.c.- zobowiązana jest do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tego pomieszczenia.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, powódce przysługuje wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwaną z pomieszczeń magazynowych, zajętych przez pozostawione przez nią regały i konstrukcje metalowe za okres od 1 marca 2000 r. do 31 stycznia 2001 r., tj. przez 11 miesięcy w kwocie 132 187 zł, uwzględniając powierzchnię magazynową o wielkości 985 m² oraz stawkę czynszu w wysokości 10 zł netto, powiększoną o stawkę podatku VAT.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżyła pozwana kasacją opartą na obu podstawach kasacyjnych określonych w art. 393¹ k.p.c. W ramach pierwszej z nich zarzuca naruszenie art. 336 k. c, 673 § 1 k.c. i art. 674 k.c. w związku z art. 60 k.c. oraz art. 229 k.c., ponadto naruszenie art. 2 ustawy z dnia 8 stycznia 1993 r. o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym. W ramach drugiej podstawy kasacyjnej pozwana zarzuca naruszenie art. 236 k.p.c. w związku z art. 278 § 1 k.p.c., art. 284 k.p.c. i 286 k.p.c.

W konkluzji wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie apelacji, ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku pozwany wniosk o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

U podstaw zaskarżonego wyroku legło założenie, że umowa podnajmu wiążąca strony została skutecznie rozwiązana, pozwany zaś zajmując nadal pomieszczenie magazynowe był jego bezumownym posiadaczem, co nakłada obowiązek zapłaty wynagrodzenia z tego tytułu. Założenie to jednak jest wadliwe. Przede wszystkim należy zwrócić uwagę, że z kategorycznego brzmienia art. 673 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy wynika, że najem mógł być wypowiedziany z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia tylko wtedy, gdy umowę zawarto na czas nieoznaczony. Tymczasem, co jest bezsporne, umowa podnajmu zawarta została w dniu 1 listopada 1999 r. na czas oznaczony, do dnia 31 października 2001 r. W dacie zawarcia umowy, jak wynika z przytoczonego przepisu, który ma charakter *iuris cogentis*, możliwość wcześniejszego rozwiązania za wypowiedzeniem takiej umowy nie istniała, a tego rodzaju zastrzeżenie umowne skutkuje nieważnością umowy w zakresie określonym w art. 58 § 1 i 3 k.c. (por. wyrok SN z dnia 6 października 2000 r., IV CKN 121/00, nie publ.). Stan prawny w tym zakresie uległ zmianie dopiero w dniu 10 lipca 2001 r., kiedy to weszła w życie zmiana kodeksu cywilnego, polegająca m.in. na dodaniu -przez art. 26 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.01.71.733) - do art. 673 k.c. paragrafu 3, zezwalającego na wypowiedzenie umowy najmu zawartej na czas określony w wypadkach wskazanych w umowie. W świetle powyższego nie można uznać, że umowa stron rozwiązana została na skutek wypowiedzenia.

Jednocześnie, jak również trafnie zarzucał skarżąca, nie ma podstaw do uznania, że pozwana wyraziła wolę rozwiązania umowy. Nie budzi co prawda wątpliwości, że na skutek zgodnych oświadczeń woli strony umowy mogły ją rozwiązać przed upływem terminu na jaki została zawarta, jednak z niekwestionowanych w tym zakresie ustaleń faktycznych wynika, że pozwana nie złożyła żadnego wyraźnego oświadczenia woli w tym przedmiocie, opróżniła jedynie kilka pomieszczeń, pozostawiając w jednym z magazynów konstrukcje metalowe, wózki akumulatorowe i regały. Oświadczyła przy tym, że zabierze te rzeczy dopiero po upływie kilku miesięcy, a tym samym – wbrew ocenie Sądu Apelacyjnego -wyraziła wolę kontynuowania umowy w takiej części, jaka dotyczyła jednego magazynu i stan taki akceptowała powódka. Wynika z tego, że strony porozumiały się jedynie w kwestii zmiany zakresu umowy, ale nie jej rozwiązania. Takie

porozumienie wyklucza też uznanie, że do rozwiązania umowy mogło dojść w sposób dorozumiany.

Brak w tej sytuacji podstaw do przypisania skarżącej przymiotu bezumownego posiadacza, co rodziłoby dla powódki roszczenie określone w art. 224 – 230 k.c. Jednocześnie należy zwrócić uwagę na następujące kwestie. Roszczenia, o których mowa w przytoczonych wyżej przepisach, przysługiwały najemcy z mocy art. 690 k.c. w brzmieniu obowiązującym przez dzień 10 lipca 2001 r., to jest przed wejściem cytowanej wyżej ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. (obecnie zakres tych uprawnień jest węższy), przysługiwały niewątpliwie przeciwko posiadaczowi. Skarżąca, z mocy umowy podnajmu była posiadaczem zależnym, to jest wykonywała władztwo nad rzeczą w takim zakresie, jaki z tej umowy wynikał. Rozważenia wymaga natomiast, czy rzeczywiście zachowała status posiadacza zależnego po wypowiedzeniu (bezskutecznym) umowy przez powoda. Jak wynika z art. 336 k.c., posiadanie to stan faktycznego władztwa nad rzeczą. Z dokonanych ustaleń wynika jedynie, że władztwo polegało na pozostawieniu w jednym z magazynów pewnych przedmiotów. Nie na tym jednak polega władztwo nad tym pomieszczeniem magazynowym, lecz na istnieniu faktycznej możliwości korzystania z niego (por. powołany w kasacji wyrok SN z dnia 3 czerwca 1966 r., III CR 108/66, OSPiKA 1967/10, poz. 234). Dokonane w sprawie ustalenia nie pozwalają na ocenę, czy skarżąca rzeczywiście była posiadaczem w takim zakresie, jaki wynikał z umowy, czy i w jaki sposób mogła faktycznie z tego pomieszczenia korzystać. Sąd Apelacyjny nie odniósł się w istocie do tych twierdzeń skarżącej, z których wynikało, że po jej stronie nie było żadnych atrybutów władztwa nad magazynem. Nie dysponowała kluczami, jej pracownicy nie mieli do tego pomieszczenia wstępu. Nie wiadomo zatem, czy i w jakim zakresie skarżący mógł być uważany za posiadacza, samo bowiem pozostawienie pewnych przedmiotów w magazynie, bez faktycznej możliwości korzystania z tego pomieszczenia i z pozostawionych w nim rzeczy, nie jest wystarczające do przyznania mu tego przymiotu.

Rozstrzygnięcie o zasadności pozostałych zarzutów podnoszonych w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej nie jest konieczne. Przepis art. 229 k.c. może mieć bowiem zastosowanie w sprawie jedynie w wypadku uznania, że skarżący był posiadaczem zależnym bez tytułu prawnego, co w świetle powyższych uwag uznać należy za wątpliwe, podobnie przedstawia się problem zasadności powiększenia wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy o stawkę podatku od towarów i usług.

Jeżeli zaś chodzi o zarzuty natury procesowej, to jest o zarzut naruszenia art. 236 w związku z art. 278 § 1 i art. 284 oraz art. 286 k.p.c. poprzez niezapewnienie skarżącemu możliwości udziału w czynnościach biegłego, to należy zwrócić uwagę na następującą kwestię. Zgodnie z art. 162 k.p.c. stronie, która nie zgłosiła w odpowiednim czasie do protokołu uwagi sądowi na stwierdzone uchybienia przepisom postępowania nie przysługuje prawo do powoływania się na takie uchybienia w dalszym toku postępowania, a więc także w kasacji, chyba że chodzi o przepisy, które sąd powinien wziąć pod uwagę z urzędu, albo strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła zastrzeżeń bez swojej winy. Przesłanki te nie zostały spełnione, zatem bez dalszej oceny należy uznać zarzuty podnoszone w ramach drugiej podstawy kasacyjnej za bezzasadne.

Wobec powyższego Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 393¹³ k.p.c. w związku z art. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy – kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz. U. z 2005 r. Nr 13, poz.98).