



Sygn. akt I CSK 625/09

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 października 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący)
SSN Marta Romańska (sprawozdawca)
SSN Marek Sychowicz

w sprawie z powództwa M.(...) Spółki z o.o. w W.
przeciwko D.(...) S.A. w W.
o uznanie za bezskuteczne
oraz z powództwa wzajemnego D.(...) S.A. w W.
przeciwko
M.(...) S.A. w W.
o eksmisję,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 29 października 2010 r.,
skargi kasacyjnej powoda (pozwanego wzajemnego)
od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 26 marca 2009 r., sygn. akt VI ACa 1308/08,

1) oddala skargę kasacyjną;

- 2) **zasądza od M.(...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz D.(...) S.A., w W. kwotę 8.100 zł (osiem tysięcy sto zł) tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Powód – M.(...) sp. z o.o. w W. wniósł o ustalenie, że bezskuteczne było oświadczenie o wypowiedzeniu mu umowy z 30 września 1992 r. o najem lokalu przy ul. K. w W., złożone przez D.(...) S.A. w W. 7 lipca 2003 r.

Pozwany - D.(...) S.A. w W. przy wniosku o oddalenie powództwa zgłosił powództwo wzajemne o nakazanie powodowi opróżnienia oraz wydania mu nieruchomości będącej przedmiotem najmu. Odpis pozwu wzajemnego doręczono powodowi i pozwanemu wzajemnie 17 sierpnia 2005 r.

Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo główne oraz uwzględnił powództwo wzajemne, a wyrokiem z 26 marca 2009 r., Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda - pozwanego wzajemnie od tego wyroku. Sąd Apelacyjny zaakceptował ustalenia faktyczne dokonane w sprawie przez Sąd pierwszej instancji, z których wynika, że umową z 30 września 1992 r. Przedsiębiorstwo D.(...), jako użytkownik wieczysty nieruchomości i właściciel posadowionych na niej budynków zobowiązało się do udostępnienia powodowi lokalu położonego w W. przy ul. K. Lokal został wynajęty w celu prowadzenia restauracji, w zamian za miesięczny czynsz w wysokości 4,35% jej obrotu. Umowa została zawarta na 20 lat od daty otwarcia restauracji z zastrzeżeniem, że jeśli żadna ze stron nie zawiadomi drugiej pisemnie o wypowiedzeniu umowy na 12 miesięcy przed upływem tego terminu, to umowa ulega przedłużeniu na kolejnych 20 lat po uprzednim renegotjowaniu jej warunków. Powód - pozwany wzajemnie zobowiązał się do poniesienia kosztów adaptacji i przebudowy pomieszczeń oraz zwrotu lokalu w okresie 3 miesięcy od wygaśnięcia umowy. Strony nazwały zawartą na piśmie umowę „umową najmu”, a dla określenia swojego statusu używały określeń „wynajmujący” i „najemca”.

W wyniku przekształceń własnościowych prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, na której znajduje się wynajęty powodowi lokal zostało przeniesione na pozwanego - powoda wzajemnego. Nowy użytkownik wieczysty rozpoczął z powodem - pozwanym wzajemnie rozmowy zmierzające do renegotjacji warunków umowy. Dążył

do zmiany wysokości czynszu i 30 maja 2003 r. skierował do powoda - pozwanego wzajemnie list intencyjny z propozycją nowej umowy. Ponieważ powód nie zaakceptował tej propozycji, pismem z 7 lipca 2003 r., pozwany - powód wzajemny jako wynajmujący wypowiedział umowę najmu, wskazując jako podstawę prawną tego oświadczenia art. 668 w zw. z art. 661 k.c.

Umową z 28 lutego 2005 r. pozwany zbył prawo użytkowania wieczystego nieruchomości i własności budynków na rzecz R.(...) Sp. z o.o. w W., który tego samego dnia złożył wniosek o ujawnienie jego prawa w księdze wieczystej. Wpis nastąpił 11 sierpnia 2005 r., a uprawomocnił się 5 września 2005 r. Pismem z 4 marca 2005 r. nowy użytkownik wieczysty zażądał od powoda - pozwanego wzajemnie, aby opróżnił i wydał mu lokal.

W świetle przedstawionych wyżej faktów, Sąd Apelacyjny uznał, że umowa zawarta przez strony była umową najmu, a kwalifikowanie jej przez powoda - pozwanego wzajemnie jako umowy nienazwanej nie znajduje uzasadnienia. W czasie zawierania umowy strony były reprezentowane przez prawników, a zatem zawarte w niej postanowienia zostały sporządzone ze świadomością obowiązujących regulacji prawnych w zakresie najmu. Umowne wyłączenie możliwości jednostronnego wypowiedzenia umowy przed upływem 20 lat jest bezskuteczne, gdyż stoi w sprzeczności z art. 668 k.c. w zw. z art. 661 k.c. Również stanowisko powoda - pozwanego wzajemnie co do możliwości odniesienia do § 9 ust. 2 umowy poglądów doktryny międzywojennej sformułowanych na gruncie kodeksu zobowiązań (dopuszczających milczące przedłużenie umowy najmu na czas nieoznaczony) jest niezasadne, gdyż nie da się go pogodzić z aktualnym stanem prawnym. Sąd Apelacyjny stwierdził też, że wypowiedzenie umowy nie stanowiło w tym wypadku nadużycia prawa podmiotowego, gdyż obaj kontrahenci są profesjonalistami, ponoszącymi ryzyko swoich działań gospodarczych, w tym także co do nakładów najemcy na wynajmowany lokal. Pozwany - powód wzajemny miał legitymację czynną do wystąpienia z powództwem o eksmisję, ponieważ w dacie doręczenia odpisu pozwu wzajemnego drugiej stronie, wpis w księdze wieczystej nie był jeszcze prawomocny, a zatem użytkownikiem wieczystym lokalu pozostawał pozwany - powód wzajemny. Niezależnie od tego, mimo wypowiedzenia umowy najmu, był on „wynajmującym” w rozumieniu art. 675 § 1 k.c. Tym samym również na tej podstawie służyło mu roszczenie o zwrot przedmiotu najmu, gdyż przepis ten nie wymaga, by żądający zwrotu był właścicielem rzeczy. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, w sprawie nie ma natomiast zastosowania art. 678 § 1 k.c.,

ponieważ dotyczy on jedynie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu i nie stosuje się go do okresu po jego ustaniu.

Powód - pozwany wzajemnie zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego z 26 marca 2009 r. skargą kasacyjną skierowaną przeciwko całości rozstrzygnięcia. Skarżący zarzucił, że wyrok Sądu Apelacyjnego wydany został z naruszeniem prawa materialnego polegającym na niewłaściwym zastosowaniu: - art. 56 k.c. w zw. z art. 65 k.c. w zw. z art. 353¹ k.c. przez uznanie, że strony zawarły umowę najmu, podczas gdy w rzeczywistości była to umowa nienazwana, podobna do umowy najmu, lecz zawarta na czas określony 20 lat, a wnioskowanie Sądu oparte zostało na niewłaściwej wykładni oświadczeń woli stron, przywiązaniu zbyt wielkiej wagi do dosłownego brzmienia i tytułu umowy, natomiast doprowadziło do ukształtowania stosunków stron w sposób sprzeczny z ich wolą oraz nieracjonalny z punktu widzenia stabilności obrotu i racjonalności działań rynkowych; - art. 353¹ k.c. w zw. z art. 659 § 1 k.c. przez uznanie, że każda umowa polegająca na odpłatnym korzystaniu z lokalu, niebędąca umową dzierżawy, stanowi umowę najmu, co narusza swobodę kształtowania stosunku prawnego przez strony; - art. 688 k.c. w zw. z art. 661 k.c. przez przyjęcie, że po upływie dziesięcioletniego okresu najmu umowa uległa przekształceniu w zawartą na czas nieoznaczony, w warunkach, gdy przepisy te nie znajdują zastosowania w sprawie, gdyż umowa zawarta między stronami nie była umową najmu; - art. 56 k.c., 65 k.c., art. 353¹ k.c., art. 661 k.c. i art. 688 k.c. przez naruszenie zasady poszanowania woli stron i błędne uznanie, że możliwość milczącego przedłużenia umowy na okres kolejnych 20 lat zastrzeżona w § 9 ust. 2 umowy nie ma zastosowania do przedłużenia umowy po pierwszych dziesięciu latach jej obowiązywania, w warunkach gdy konstrukcja ta wzorowana była na art. 389 § 1 k.z., który pozwalał na milczące przedłużenie umowy najmu na czas oznaczony w razie niewypowiedzenia jej przez jedną ze stron przed upływem ustawowego terminu, po którym jest ona uznawana za umowę zawartą na czas nieoznaczony; - art. 5 k.c. przez uznanie, że wypowiedzenie umowy dokonane przez pozwaną nie narusza zasad współzycia społecznego ani społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa i nie stanowi tym samym nadużycia prawa podmiotowego. Skarżący zarzucił nadto, że Sąd Apelacyjny dokonał błędnej wykładni art. 678 § 1 k.c. oraz art. 675 § 1 k.c. przez uznanie, że stosunek najmu ustaje z chwilą wypowiedzenia, przez co zbycie przedmiotu najmu po upływie terminu wypowiedzenia nie mieści się w hipotezie art. 678 § 1 k.c. i zbywca nie wstępuje tym

samym w stosunek najmu, a legitymacja do wytoczenia powództwa o zwrot przedmiotu najmu służy jego poprzednikowi prawnemu.

Z powołaniem się na zarzuty streszczone wyżej, skarżący wniósł o uchylenie w całości wyroku Sądu Apelacyjnego i orzeczenie co do istoty sprawy przez uwzględnienie w całości powództwa głównego oraz oddalenie powództwa wzajemnego, a ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania. Skarżący wniósł również o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego - powoda wzajemnego kosztów postępowania za obie instancje oraz kosztów postępowania przed Sądem Najwyższym.

Pozwany - powód wzajemny wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej oraz zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarżąca nie zgłosiła zarzutów, które zmierzałyby do zakwestionowania czynności procesowych podjętych w sprawie przez Sąd drugiej instancji, w tym i takich, które by prowadziły do zakwestionowania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Ocena zarzutów mieszczących się w zakresie pierwszej z podstaw kasacyjnych (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.) musi być zatem odniesiona do tych faktów, które Sądy obu instancji przyjęły za podstawę subsumcji.

Zasadniczym problemem, wokół którego koncentruje się większość wywodów skargi kasacyjnej, jest to, że Sądy obu instancji zakwalifikowały umowę zawartą między stronami jako umowę najmu na czas oznaczony dłuższy niż 10 lat, co uzasadniało zastosowanie w stosunku do niej art. 661 k.c. a nie - jak chciał skarżący - jako umowę nienazwaną, do której miałyby zastosowanie tylko wybrane przepisy o najmie.

Możliwość zawierania umów spoza katalogu umów nazwanych, określonych przez ustawodawcę wynika z ogólnej zasady swobody umów (art. 353¹ k.c.), zgodnie z którą strony mogą kształtować treść i cel łączącego je stosunku prawnego w sposób dowolny, w granicach wyznaczonych przez właściwość (naturę) stosunku, ustawę i zasady współżycia społecznego. Nie ulega wątpliwości, że umowy nienazwane mogą nie tylko wprowadzać całkowicie nowe, nieznanne prawu konstrukcje stosunków obligacyjnych, lecz także modyfikować już istniejące typy umów nazwanych. Założenie, że strony mogą zupełnie swobodnie ukształtować łączący je stosunek prawny stwarza jednak niebezpieczeństwo, że będą one obchodzić przepisy o charakterze *ius cogens* dla konkretnego typu umowy i wprowadzać w ramach łączącego je stosunku prawnego rozwiązania odmienne od przyjętych przez ustawodawcę, a następnie twierdzić, że

doszło w ten sposób do zawarcia umowy nienazwanej. Dla oceny takich wypadków w polskiej literaturze postuluje się stosowanie zasady subsydiarności i relatywności umów nienazwanych względem nazwanych. Zgodnie z tymi regułami przyjęcie, że między stronami doszło do zawarcia umowy nienazwanej jest możliwe jedynie wówczas, gdy jej postanowienia oraz realizowane przez nią cele są istotnie różne od postanowień przedmiotowo istotnych oraz celu umowy nazwanej. W konsekwencji, kategoria umów nienazwanych powinna być stosowana do umów o charakterze mieszanym w sposób ostrożny, jedynie pod warunkiem jasnego ich oddzielenia od ustawowego pierwowzoru umowy nazwanej (por. W.J. Katner [w:] *System prawa prywatnego*, t. 9, *Prawo zobowiązań - umowy nienazwane*, red. W.J. Katner, Warszawa 2010, s. 19).

Trafnie wskazał Sąd Apelacyjny, że umowa zawarta pomiędzy stronami zawiera wszystkie przedmiotowo istotne elementy umowy najmu wymienione w art. 659 § 1 k.c. Głównymi świadczeniami stron są w tym wypadku: oddanie lokalu użytkowego w najem na czas oznaczony (§ 2 i § 9 umowy) oraz zapłata czynszu (§ 7 umowy). Dla kwalifikacji zawartej umowy bez znaczenia pozostaje natomiast ustalony przez strony sposób obliczania wysokości czynszu (jako określonego procentu obrotu restauracji), gdyż okoliczność ta odnosi się jedynie do sposobu obliczania a nie charakteru prawnego świadczenia skarżącej. Dla określenia wzajemnych świadczeń strony posłużyły się terminologią ustawową („oddanie w najem”, „czynsz”), co potwierdza, że umowa miała zostać poddana reżimowi prawnemu umowy najmu. Gdyby umowę łączącą strony uznać za rodzaj umowy nienazwanej, to odbiegałaby ona od prawnej konstrukcji najmu w aspekcie długości czasu, na jaki stosunek prawny może być zawarty bez automatycznego przekształcenia go w umowę zawartą na czas nieoznaczony, a to byłoby równoznaczne z wyłączeniem stosowania w relacjach między stronami jedynie art. 661 k.c.

Zgodnie z art. 65 § 1 k.c. przy wykładni oświadczeń woli tworzących umowę konieczne jest wzięcie pod uwagę zgodnego zamiaru stron i celu umowy w kontekście okoliczności złożenia tych oświadczeń oraz zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów, ocenianych zgodnie z sytuacją z chwili zawarcia umowy. Wszystkie te przesłanki rozważał Sąd Apelacyjny, zanim wypowiedział się o sposobie zakwalifikowania umowy, która łączyła strony. Dokonując wykładni postanowień umowy Sąd uwzględnił okoliczność, że umowa zawarta została w formie pisemnej, a tym samym szczególną wagę przywiązywać należy do tekstu postanowień spisanych przez

strony, w tym do tytułu umowy, który także wskazuje na konieczność uznania umowy za podlegającą prawnej regulacji najmu. Przy stosowaniu formy pisemnej strony mogą szczególnie dokładnie zaplanować treść postanowień umowy, a w konsekwencji ukształtować je w sposób najlepiej odzwierciedlający ich rzeczywistą wolę. Powód - pozwany wzajemnie nie powoływał się na takie okoliczności, które pozwalałyby wnioskować, że w treści umowy z 30 września 1992 r. wola stron nie została precyzyjnie oddana. Jest to tym bardziej istotne, że umowa najmu została w tym wypadku przygotowana przez prawników, którzy bez wątpienia zdawali sobie sprawę ze znaczenia stosowanej terminologii (w tym tytułu umowy) oraz z kształtu reżimu prawnego, któremu zostaje poddany w ten sposób stosunek prawny łączący strony. Tytuł i postanowienia dokumentu umowy nie muszą oczywiście przesądzać o jej prawnej kwalifikacji jako jednej z umów nazwanych, zaś przypisanie stronom innej woli niż wynikająca z użytych przez nie sformułowań może być uzasadnione jakimiś istotnymi względami, które wystąpiły przy zawieraniu umowy. W okolicznościach sprawy brak jednak przesłanek pozwalających na wnioskowanie, że umowa zawarta 30 września 1992 r. zmierzała do realizacji celu istotnie różnego niż typowy dla umowy najmu. Przy uwzględnieniu tych przesłanek wskazać należy, że celem zawarcia umowy z 30 września 1992 r. było uzyskanie przez powoda - pozwanego wzajemnie prawa do używania lokalu w zamian za określony czynsz pieniężny. Przyjęcie, że czas związania umową jest oznaczony i wynosi 20 lat było elementem dodatkowym, nieistotnym z punktu widzenia oceny, czy konstrukcja umowy istotnie odbiega od podstawowych cech umowy najmu. Za niewykazane Sąd Apelacyjny uznał, że umowa zawierana była w okolicznościach nadzwyczajnych, które miałyby wpływ na wykładnię oświadczeń woli stron. Ogólnikowe jedynie odwoływanie się przez powoda - pozwanego wzajemnie do zasad współżycia społecznego wymienionych w art. 56 k.c. i art. 65 § 1 k.c., w kontekście sytuacji gospodarczej w Polsce na początku lat dziewięćdziesiątych, nie stanowi dostatecznej przesłanki dla odmiennego traktowania umów zawieranych w tym okresie przez profesjonalnych kontrahentów.

3. Dla uzasadnienia tezy, że stosunek prawny łączący strony uległ przedłużeniu na kolejny okres oznaczony, skarżący powołuje się na to, że w § 9 ust. 2 umowy z 30 września 1992 r. strony przewidziały możliwość jej przedłużenia na kolejnych 20 lat, jeżeli na 12 miesięcy przed upływem terminu najmu żadna ze stron nie zawiadomi drugiej pisemnie o wypowiedzeniu umowy. Co istotne, w postanowieniu tym wprowadzono równocześnie zastrzeżenie, że przedłużenie umowy nastąpi dopiero „po

uprzednim renegotjowaniu tych warunków”. Wbrew stanowisku skarżącego, strony nie zastrzegły w tym wypadku możliwości milczącego przedłużenia umowy, lecz specyficzną konstrukcję, w której brak pisemnego oświadczenia o wypowiedzeniu otwiera jedynie drogę do renegotjowania warunków umowy, i dopiero w efekcie renegotjacji strony mogłyby dojść do przedłużenia stosunku prawnego na kolejny czas oznaczony. Analizowane postanowienie umowne nie może być zatem bezpośrednio odniesione do treści art. 389 § 1 k.z. w zw. z art. 372 § 1 k.z., bo te przepisy zakładały automatyczne przedłużenie czasu trwania najmu. Oczywiście, nie wyklucza to a *limine* zasadności poglądu L. Domańskiego, sformułowanego na gruncie art. 389 § 1 k.z. w zw. z art. 372 § 1 k.z., na który to pogląd powołuje się skarżąca (por. L. Domański, *Instytucje kodeksu zobowiązań. Komentarz teoretyczno-praktyczny. Część szczególna*, z. 1, Warszawa 1938, s. 192), ale z zastrzeżeniem, że przedłużenie najmu po okresie dłuższym niż wynikający z art. 661 k.c. ma być przesunięte w ramy terminu dziesięcioletniego, o jakim mowa w tym przepisie. Obowiązujący Kodeks cywilny nie zna jednak przepisu będącego odpowiednikiem art. 389 § 1 *in fine* k.z., a tym samym pogląd forsowany przez powoda - pozwanego wzajemnie nie znajduje w obowiązującym stanie prawnym oparcia normatywnego, w przeciwieństwie do stanu, na gruncie którego sformułowany został pogląd L. Domańskiego. Prowadzenie „życzliwej wykładni” umowy w sposób wskazany przez skarżącego (tj. przez nadanie § 9 ust. 2 umowy znaczenia zgodnego ze stanowiskiem L. Domańskiego) jest wykluczone, gdyż prowadziłoby do rezultatów sprzecznych z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa (art. 661 k.c.).

W podsumowaniu tego wątku trzeba zatem stwierdzić, że Sąd Apelacyjny prawidłowo zakwalifikował umowę zawartą przez strony jako umowę najmu, a miał przy tym na uwadze sposób, w jaki same strony określiły jej charakter prawny. Przez cały czas obowiązywania umowy strony nie zgłaszały żadnych wątpliwości co do charakteru łączącego je stosunku prawnego. Od 2003 r. strony prowadziły negocjacje w celu zawarcia nowej umowy, zaś oświadczenie o wypowiedzeniu umowy zawartej w 1992 r. zostało złożone przez pozwanego - powoda wzajemnego dopiero po ich bezowocnym zakończeniu. Z materiału zebranego w sprawie wynika zatem, że powód - pozwany wzajemnie zaczął odmiennie interpretować swoje oświadczenie woli dopiero w czasie sporu sądowego z pozwanym - powodem wzajemnym, ale wątpliwości co do charakteru stosunku prawnego, których wówczas nabrali pozostają bez znaczenia dla wykładni oświadczeń woli złożonych 30 września 1992 r.

Trafnie zatem Sąd Apelacyjny przyjął, że zgodnie z art. 661 k.c. stosunek najmu łączący strony po upływie 10 lat związania umową uległ przekształceniu w najem na czas nieokreślony, zaś rozwiązanie przyjęte w § 9 ust. 2 umowy nie znalazło w relacjach między stronami zastosowania. Wypowiedzenie umowy dokonane na podstawie art. 668 k.c. przez pozwanego - powoda wzajemnego było zatem skuteczne.

4. Brak także podstaw dla uwzględnienia zarzutu naruszenia przez Sąd Apelacyjny art. 5 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie, a to w związku z uznaniem przez ten Sąd, że złożenie oświadczenia o wypowiedzeniu powodowi - pozwanemu wzajemnie umowy najmu nie stanowiło nadużycia prawa podmiotowego przez pozwanego - powoda wzajemnego. Profesjonalny charakter działalności prowadzonej przez stronę, która podnosi zarzut nadużycia prawa przez przeciwnika nie wyklucza możliwości stosowania art. 5 k.c. (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z 17 lipca 2009 r., IV CSK 163/09, niepubl.), ale trafnie Sąd Apelacyjny wskazał, że do zawarcia umowy o określonej treści, a potem do wypowiedzenia stosunku prawnego zmodyfikowanego działaniem art. 661 k.c. doszło w stosunkach między profesjonalistami dysponującymi porównywalną pozycją rynkową oraz wiedzą ekonomiczną i prawną. Działania pozwanego - powoda wzajemnego, które - zdaniem skarżącego - miałyby świadczyć o nadużyciu przez niego prawa podmiotowego, nie są sprzeczne ani z zasadami współżycia społecznego, ani ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem uprawnienia do wypowiedzenia umowy, z którego skorzystał. Pozwany nie postępował wobec skarżącego w sposób nielojalny, a przed dokonaniem wypowiedzenia podjął próbę renegotjacji warunków umowy, co oznacza, że zakończenie najmu nie było dla najemcy zaskoczeniem. Powód - pozwany wzajemnie wiedział, że w zawiera umowę najmu na lat 20, a z art. 661 k.c. wynika, że po 10 latach trwania tego stosunku prawnego przekształci się ona w najem na czas nieoznaczony. Wiedział, że korzystanie z lokalu na cele prowadzonego przez niego przedsiębiorstwa wymaga istotnych nakładów. Nie było przeszkód ku temu, by powód - pozwany wzajemnie zabezpieczył swoje interesy na wypadek zakończenia umowy przed upływem 20 lat od daty rozpoczęcia działalności w wynajętym lokalu.

Nie można również zgodzić się z argumentacją skarżącego, że pozwany - powód wzajemny naruszył art. 5 k.c. nadużywając konstrukcji przekształcenia umowy najmu w umowę na czas nieoznaczony (art. 661 k.c.). Wbrew stanowisku skarżącego, przepis ten ma na celu ułatwienie wypowiedzenia długotrwałych stosunków najmu, mogących stanowić obciążenie dla stron, a nie ochronę słabszego kontrahenta przed skutkami

jego pochopnych decyzji (por. J. Panowicz-Lipska [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 8, *Prawo zobowiązań - część szczegółowa*, red. J. Panowicz-Lipska, Warszawa 2004, s. 15 i n.). W konsekwencji, zachowanie pozwanego - powoda wzajemnego w pełni odpowiada przeznaczeniu regulacji, z której skorzystał. Przychylenie się do stanowiska skarżącego i uznanie działań pozwanego - powoda wzajemnego za nadużycie prawa podmiotowego w istocie rzeczy prowadziłyby do uniemożliwienia mu wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony, co byłoby sprzeczne z istotą art. 5 k.c., który nie może stanowić podstawy dla pozbawienia strony jej prawa podmiotowego.

5. Słusznie natomiast wskazano w skardze kasacyjnej na dokonanie przez Sąd Apelacyjny błędnej wykładni art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 678 § 1 k.c. Zbycie przedmiotu najmu po upływie terminu wypowiedzenia prowadzi bowiem do przejścia uprawnienia do żądania zwrotu rzeczy (art. 675 § 1 k.c.) na jej nowego właściciela. Wprawdzie w hipotezie art. 678 § 1 k.c. mowa wprost o „zbyciu rzeczy najętej w czasie trwania najmu”, ale przesłanka ta nie powinna być jednak interpretowana w sposób literalny. Istotą tej regulacji jest bowiem wstąpienie przez nabywcę w sytuację prawną zbywcy, a więc we wszystkie prawa i obowiązki związane ze stosunkiem najmu. W wypadku zbycia przedmiotu najmu dochodzi więc do przekształcenia podmiotowego, w wyniku którego nabywca zajmuje w stosunku prawnym miejsce zbywcy (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 30 września 2005 r., III CZP 50/05, OSNC 2006, nr 3, poz. 40 oraz S. Buczkowski [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2, red. J. Ignatowicz, Warszawa 1972, s. 1476).

Stanowisko Sądu Apelacyjnego opiera się w tym wypadku na błędnym utożsamieniu umowy najmu, która została wypowiedziana przez pozwanego - powoda wzajemnego, z opartym na niej stosunkiem zobowiązaniowym. Treść stosunku prawnego łączącego strony czynności prawnej nie jest tożsama z treścią dokonanej przez nie czynności, lecz uzupełniają ją także inne elementy wskazane w art. 56 k.c., m. in. przepisy prawa („ustawa”). Wynikający z art. 675 § 1 k.c. obowiązek zwrotu przedmiotu najmu należał więc do treści stosunku obligacyjnego łączącego powoda - pozwanego wzajemnie z poprzednikami prawnymi aktualnego użytkownika wieczystego, a zatem najpierw z przedsiębiorstwem D.(...), a następnie pozwanym - powodem wzajemnym i wreszcie z R.(...) sp. z o.o. w W. W konsekwencji, uprawnienie do żądania zwrotu rzeczy najętej przeszło na następcę prawnego wynajmującego, który wstąpił nie w umowę najmu (uprzednio wypowiedzianą), lecz w stosunek zobowiązaniowy związany z tą umową. Zgodnie z hipotezą art. 675 § 1 k.c., powstanie obowiązku zwrotu rzeczy

najętej uzależnione jest od zakończenia najmu. Wypowiedzenie dokonane przez pozwanego - powoda wzajemnego skonkretyzowało ten obowiązek, a uprawnienie z tym związane następnie zostało przeniesione na kolejnego użytkownika wieczystego nieruchomości. Wbrew stanowisku Sądu Apelacyjnego, istotę problemu decydującego o zasadności powództwa o wydanie lokalu stanowi więc w tym wypadku zbycie prawa użytkowania wieczystego i konsekwencje z tym związane, a z mocy art. 678 § 1 k.c. oddziałujące na stosunek prawny najmu, zaś bez znaczenia pozostaje, czy osoba występująca z roszczeniem z art. 675 § 1 k.c. jest właścicielem rzeczy najętej, czy też przysługuje jej do niej inny tytuł prawny.

Pozwanemu - powodowi wzajemnemu przysługiwała jednak legitymacja do wytoczenia powództwa o zwrot rzeczy najętej, ponieważ w dacie doręczenia przeciwnikowi odpisu pozwu wzajemnego pozostawał on użytkownikiem wieczystym nieruchomości. Z mocy art. 27 zd. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm. (dalej jako: u.g.n.), przeniesienie użytkowania wieczystego wymaga bowiem konstytutywnego wpisu w księdze wieczystej. Zgodnie ze stanowiskiem dominującym w orzecznictwie Sądu Najwyższego wpis ten - na podstawie art. 29 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, (dalej jako: u.k.w.h.) - wywiera skutek wsteczny od daty złożenia wniosku o jego dokonanie, i z tą datą dochodzi do przeniesienia użytkowania wieczystego (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 21 maja 2002 r., III CZP 29/02, OSNC 2003, nr 6, poz. 76). Powództwo wzajemne w sprawie zostało wniesione po złożeniu wniosku o wpis, a przed jego prawomocnym dokonaniem. Przyjmując powyższą wykładnię art. 27 u.g.n. w zw. z art. 29 u.k.w.h., stwierdzić trzeba, że w chwili zawiśnięcia sporu wywołanego wniesieniem pozwu wzajemnego, pozwanemu - powodowi wzajemnemu przysługiwało prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, a tym samym mógł on wystąpić z roszczeniem wywodzonym z art. 675 § 1 k.c. Późniejsze przeniesienie prawa użytkowania wieczystego (dokonane w stanie zawisłości sprawy z powództwa wzajemnego), powinno być ocenione z punktu widzenia art. 192 pkt 3 k.p.c. jako pozostające bez wpływu na dalszy bieg sprawy o zwrot rzeczy najętej.

Z uwagi na powyższe, zaskarżone orzeczenie Sądu Apelacyjnego odpowiada prawu także w zakresie rozstrzygnięcia o powództwie wzajemnym.

6. Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie

art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c., przy uwzględnieniu taryfowych stawek opłat za czynności adwokackie określonych w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.), liczonych od wartości przedmiotu zaskarżenia dla rozstrzygnięć w powództwie głównym i wzajemnym.