



Sygn. akt IV CSK 138/10

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 15 lipca 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Iwona Koper (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSN Bogumiła Ustjanicz (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Marka Ł.

przeciwko Gminie i Miastu P. - Miejsko - Gminnemu Ośrodkowi Sportu i Rekreacji
w P.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 15 lipca 2010 r.,

skargi kasacyjnej powoda

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 25 listopada 2009 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i
orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu Okręgowego z dnia 8 lipca 2009 r. przez oddalenie powództwa Marka Ł. skierowanego przeciwko Gminie i Miastu P. o zasądzenie 336605,53 zł z ustawowymi odsetkami od 17 grudnia 2008 r.

Rozstrzygnięcie to oparte zostało na następujących ustaleniach i wnioskach:

Umową zawartą w dniu 12 kwietnia 1990 r. pozwana przekazała powodowi i Andrzejowi S. plażę miejską w P. z terenem biwakowym, środkami trwałymi i nietrwałymi przedmiotami znajdującymi się na nich do prowadzenia na zasadach agencji, na okres 15 lat. Strony postanowiły, że zwiększenie majątku trwałego wymaga uzgodnienia. Wartość nakładów inwestycyjnych będzie odliczana z opłaty rocznej, do połowy jej wysokości. W przypadku rozwiązania umowy pozwana zobowiązała się do rozliczenia nakładów i wypłacenia prowadzącym plażę i pole biwakowe należnej im kwoty. Powód i Andrzej S. zobowiązali się do realizowania programu inwestycji i remontów, określonych w załączniku nr 4, ponieważ zarówno plaża, jak i teren biwakowy były w złym stanie, wymagały robót inwestycyjnych i remontowych. Planowane roboty inwestycyjne były uzgadniane przez powoda z kierownikiem Miejsko-Gminnego Ośrodka Sportu i Rekreacji (dalej MGOSiR) w P., przedstawiano mu dokumentację techniczną i kosztorysową. Umowa nie zawierała postanowień określających zasady rozliczenia nakładów po jej wygaśnięciu. W dniu 6 kwietnia 2005 r. powód i pozwana postanowili przedłużyć czas trwania umowy do 30 grudnia 2005 r., Andrzej S. zrezygnował z dalszego prowadzenia plaży, na co pozostali wyrazili zgodę. W ogłoszonym przez pozwaną w dniu 15 listopada 2005 r. przetargu na dzierżawę plaży, wyłoniona została oferta powoda i w dniu 2 stycznia 2006 r. strony zawarły umowę dzierżawy na okres trzech lat. Załącznikiem do niej był protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 2 stycznia 2006 r. Przekazanie oddawanego w dzierżawę terenu polegało na obejściu go i sprawdzeniu, czy wszystko znajduje się na miejscu. Nie doszło do faktycznego przekazania pozwanej plaży i terenu

biwakowego w związku z wygaśnięciem umowy z dniem 31 grudnia 2005 r., jej przedmiot pozostawał w dyspozycji powoda, którego pracownicy nadzorowali obiekt. W dniu 30 grudnia 2005 r. sporządzony został protokół, w którym spisano, w oparciu o dane z ewidencji, środki trwałe. Powód uzgodnił z burmistrzem P. Andrzejem S., że dokonane przez niego nakłady zostaną rozliczone po zakończeniu drugiej umowy. W październiku 2008 r. powód przedstawił kierownikowi MGOSiR wykaz zrealizowanych przez niego prac wraz z ich obmiarem, zestawienie dokumentów stanowiących podstawę wystąpienia o zwrot nakładów, dokumenty potwierdzające uzgodnienia i wykonane roboty oraz wypis z ewidencji środków trwałych. Ponadto zlecił dokonanie wyceny tych nakładów. Wartość ich określona została na 433542,26 zł, zaś po uwzględnieniu stopnia zużycia 396691,17 zł brutto, a 3225156,69 zł netto. Powód nakłady te poczynił w okresie do 1996 r., w czasie związania stron pierwszą umową.

Ocena zgłoszonego roszczenia powinna być dokonana w oparciu o art. 676 w związku z art. 694 k.c., ponieważ treść obu umów spełniała istotne przesłanki przewidziane dla umowy dzierżawy, a strony nie uzgodniły innych zasad rozliczenia nakładów. Odesłanie do przepisów regulujących umowę najmu dotyczy również art. 677 k.c. Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska Sądu Okręgowego, że sporządzone przez strony dokumenty w postaci protokołu z dnia 30 grudnia 2005 r. oraz umowa z dnia 2 stycznia 2006 r., w której stwierdzono, że wydierżawiający wydaje dzierżawcy przedmiot dzierżawy, co dzierżawca potwierdza, nie było zwrotem przedmiotu umowy, która łączyła strony. Wolą stron zostały ukształtowane dwa odrębne stosunki umowne. Nie ma znaczenia, że czynności związane z wydaniem przedmiotu dzierżawy po zakończeniu pierwszego z nich miały formalny, a nie realny charakter, jak też, że do drugiej umowy doszło pomiędzy tymi samymi stronami. Opisane czynności traktować należało jako wydanie przedmiotu dzierżawy. Bieg terminu przedawnienia określonego w art. 677 k.c. rozpoczął się w dniu 31 grudnia 2005 r., a zatem wystąpienie przez powoda z żądaniem zapłaty w 2008 r. dotyczyło przedawnionego już roszczenia. Nie ma znaczenia ustne uzgodnienie z burmistrzem Andrzejem S., że rozliczenie nakładów nastąpi po zakończeniu ostatniej umowy, bo niezależnie od niedochowania formy pisemnej nie mogło dojść tą drogą do wydłużenia terminu

przedawnienia. Nie było również podstaw do przyjęcia, że podniesienie przez pozwaną zarzutu przedawnienia było nadużyciem prawa.

Powód oparł skargę kasacyjną na podstawie objętej art. 398³ § 1 pkt 1 k.c. Naruszenia prawa materialnego upatruje w błędnej wykładni i nieprawidłowym zastosowaniu art. 677 w związku z art. 694 k.c. przez przyjęcie, że zwrot dzierżawionej rzeczy może nastąpić bez podjęcia czynności o charakterze realnym, prowadzących do przeniesienia władztwa nad nią wydzierżawiającemu lub umożliwiających mu sprawowanie tego władztwa, nieprawidłowym zastosowaniu art. 349 w związku z art. 677 i art. 694 k.c., które prowadziło do wniosku, że powód w okresie od 30 grudnia 2005 r. do 2 stycznia 2006 r. dokonał przeniesienia posiadania wydzierżawionego obiektu w sposób przewidziany art. 349 k.c. oraz niezastosowaniu art. 5 k.c. dla oceny zarzutu przedawnienia. Wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przewidziana art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. podstawa, na której można oprzeć skargę kasacyjną wskazuje, że naruszenie prawa materialnego może przybrać postać błędnej wykładni lub niewłaściwego zastosowania. Przyjęte zostało w judykaturze Sądu Najwyższego, że nie jest możliwe naruszenie prawa materialnego jednocześnie przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, ponieważ są to dwie różne postacie naruszenia i każda z nich wymaga odrębnego wykazania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 października 2008 r. I CSK 187/08, niepubl.). Pogląd ten zasługuje na podzielenie, zwłaszcza że powołany przepis nie zakłada ich kumulacji. Skarżący, powołując się na naruszenie art. 677 w związku z art. 694 k.c., podał, że doszło do błędnej ich wykładni i niewłaściwego zastosowania, ale uzasadnienie zarzutu przemawia za przyjęciem, że chodzi o błędną wykładnię, polegającą na mylnym rozumieniu pojęcia „zwrot rzeczy”, którego skutkiem było przyjęcie, że roszczenie powoda uległo przedawnieniu. Zarzut ten, jak i niewłaściwego zastosowania art. 349 w związku z art. 677 i art. 694 k.c. należało uznać za uzasadnione.

W odniesieniu do wykładni sformułowania „zwrot rzeczy” użytego zarówno w art. 677 k.c., jak i art. 229 k.c. w orzecznictwie wskazuje się na potrzebę

szerokiego jego rozumienia, które obejmować powinno tak realne (świadome) przekazanie rzeczy właścicielowi, jak i każdą sytuację, w której właściciel uzyskał możliwość bezpośredniego władztwa nad rzeczą, a dotychczasowy posiadacz władztwo to utracił. Wyrażone zostały w orzecznictwie poglądy wskazujące na to, że zwrot rzeczy na gruncie art. 677 k.c. może być związany z wygaśnięciem dotychczasowego stosunku najmu wobec zrealizowania przez nabywcę przedmiotu najmu uprawnienia przewidzianego art. 678 § 1 zdanie końcowe k.c. i zawarcia nowej umowy najmu. Ten nowy stosunek prawny nie może mieć wpływu na bieg terminu przewidzianego powołanym przepisem, bo najemca wchodzi we władanie przedmiotu najmu na nowo (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 1969 r., II CR 530/68, OSNC 1969/12/224). W uchwale z dnia 22 lipca 2005 r., III CZP 47/05, OSNC 2006/6/100 Sąd Najwyższy stwierdził, że zwrot rzeczy w rozumieniu art. 229 § 1 k.c. może nastąpić także w sposób przewidziany w art. 349 k.c. W licznych orzeczeniach Sąd Najwyższy wypowiedział się, że poczynione przez posiadacza nakłady mogą być rozliczone według wartości w chwili wydania nieruchomości właścicielowi (wyrok z dnia 12 grudnia 1967 r., III CRN 356/67, niepubl.), nie dochodzi do zwrotu lokalu, jeśli wynajmujący nie mógł go przejąć, z uwagi na brak powiadomienia o wyprowadzeniu się (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 1972 r., I CR 622/72, OSP 1974/2/29). Pojęcie „zwrot rzeczy,” poza jej wydaniem, obejmuje także stany faktyczne gwarantujące ochronę interesów wynajmującego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 1987 r. II CR 10/87, niepubl.), „zwrot rzeczy” oznacza możliwość faktycznego odzyskania nad nią władztwa przez właściciela (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 listopada 1997 r., I CKN 323/97, OSNC 1998/5/70, z dnia 21 stycznia 2004 r. IV CK 362/02, niepubl., z dnia 24 października 2000 r. V CKN 131/00, niepubl., z dnia 18 marca 2008 r., IV CSK 529/07, niepubl., wyrok z dnia 7 maja 2008 r., II CSK 12/08, OSNC-ZD 2009/2/46) oraz ponowne znalezienie się rzeczy w posiadaniu właściciela, bez względu na to, w jaki sposób doszło do jej przemieszczenia (wyrok z dnia 26 marca 1998 r., I CKN 590/97, OSNC1998/11/180). Wynika stąd, że dominujące jest zapatrywanie wskazujące na takie rozumienie sformułowania „zwrot rzeczy”, które odpowiada wydaniu rzeczy przez najemcę/ dzierżawcę lub objęcie jej przez wynajmującego/dzierżawcę we władanie i stanowisko to należy podzielić.

Wykładnia językowa wyrażenia „zwrot rzeczy” skłania do przyjęcia, że chodzi tu o danie, przekazanie jej uprawnionemu, a zatem o sytuację rzeczywistego objęcia rzeczy we władanie. Zgodna z tym wynikiem analizy jest także wykładnia celowościowa powołanego przepisu. Zamieszczenie w art. 677 k.c. krótkiego terminu dochodzenia roszczeń przez obie strony umowy przemawia za uznaniem, że początek jego biegu musi być wyraźnie i jednoznacznie określony oraz dający możliwość podjęcia czynności zmierzających do zbadania stanu rzeczy, w tym też, czy i jakiego rodzaju nakłady zostały poczynione przez najemcę lub dzierżawcę, zwłaszcza że nie będzie on już z nich korzystać. Chodzi zatem o ochronę interesów wynajmującego/wydzierżawiającego przez umożliwienie mu objęcia bezpośredniego władztwa nad rzeczą, dążenie do jak najszybszego usunięcia niepewnego stanu związanego z posiadaniem rzeczy i oznaczenia kresu używania jej przez najemcę lub dzierżawcę. Wynika stąd, że co zasady „zwrot rzeczy” oznacza przekazanie (wydanie) jej wynajmującemu lub dzierżawcy, ponieważ odpowiada to normalnej sytuacji i okolicznościom związanym z zakończeniem trwania umowy, jak też podstawowej formie przeniesienia posiadania, przewidzianej art. 348 k.c.

Również w przypadku zawarcia przez strony, po zakończeniu dotychczas łączącego je stosunku prawnego, drugiej umowy tej samej treści, której przedmiotem jest ta sama rzecz, powinno dojść do przekazania jej wydzierżawiającemu w celu rozliczenia tego okresu współpracy i wynikających z niej ewentualnych roszczeń. W rozpoznawanej sprawie Sąd Najwyższy nie podziela zapatrywania wyrażonego, w odmiennym zresztą stanie faktycznym, w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 1969 r., II CR 530/68 . Jeśli strony nie doprowadziły do rozliczenia nakładów i w treści drugiej umowy nie zawarły żadnych postanowień tego dotyczących, może do rozliczenia dojść po wydaniu rzeczy wydzierżawiającemu, w związku z wygaśnięciem drugiej umowy. Podkreślenia wymaga, że początek biegu rocznego terminu przewidzianego w art. 677 k.c. związany jest z dniem zwrotu rzeczy, a zatem jeśli do zwrotu nie dochodzi nie ma zastosowania uregulowanie dotyczące terminu przedawnienia, a tym samym niemożliwy jest jego upływ.

Nie zasługuje na podzielenie stanowisko Sądu Apelacyjnego, że do zwrotu dzierżawionej rzeczy może dojść w sposób przewidziany w art. 349 k.c., skoro dzierżawca nie jest samoistnym posiadaczem przedmiotu dzierżawy i pogląd wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 22 lipca 2005 r., III CZP47/05 nie ma zastosowania w rozpatrywanej sprawie. Z kolei w wyroku z dnia 18 lutego 1987 r. II CR 10/87, wydanym w odmiennym stanie faktycznym, wskazane zostało, że wynajmujący uzyskał rzeczywistą możliwość objęcia przedmiotu najmu w swoje władztwo, co jest równoznaczne ze zwrotem rzeczy. Nie ma podstaw do uznania, że spisanie protokołu w dniu 30 grudnia 2005 r. i postanowienie § 2 umowy z dnia 2 stycznia 2006 r. były czynnościami, które wskazują na zwrot rzeczy i ponowne objęcie w posiadanie dzierżawcy. Wymieniony protokół nie spełnia wymogów przewidzianych art. 348 zdanie drugie k.c. Z kolei powołane postanowienie umowy, w okolicznościach sprawy, może oznaczać potwierdzenie przez dzierżawcę, że przedmiot umowy jest w jego posiadaniu. Wobec tego należało przyjąć, że nie doszło do przejęcia przez pozwaną przedmiotu dzierżawy w związku z wygaśnięciem pierwszej umowy. Wolą stron było rozliczenie nakładów po zakończeniu przez nie współpracy. Wskazują na to okoliczności związane z długim okresem związania umową, świadomość poczynienia przez powoda nakładów, ich charakteru i wartości oraz tego, że przez dalszy okres będzie on z nich korzystać. Za tym przemawia również treść rozmów prowadzonych przez powoda z przedstawicielem pozwanej. Podkreślenia wymaga, że nie było to sprzeczne z interesem wydzierżawiającego, skoro był informowany o dokonywaniu nakładów, do czego powoda skłaniała pierwsza umowa i korzystne było dla niego odciążenie w czasie rozliczenia. Nie ma podstaw do przyjęcia, że prowadziłoby to do niedopuszczalnego na gruncie art. 119 k.c. wydłużenia terminu przedawnienia, skoro nie doszło do wydania przedmiotu dzierżawy, to nie ma zastosowania art. 677 w związku z art. 694 k.c.

Wobec uznania za uzasadnione omówionych zarzutów naruszenia prawa materialnego zbędne było odnoszenie się do zarzutu niezastosowania przez Sąd Apelacyjny art. 5 k.c., skoro roszczenie powoda nie uległo przedawnieniu.

Z powyższych względów zaskarżony wyrok należało uchylić, stosownie do art. 398¹⁵ § 1 k.c. i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu.

Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego pozostawione zostało końcowemu rozstrzygnięciu w oparciu o art. 108 § 2 w związku z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.