



Sygn. akt V CSK 625/13

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 września 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

SSN Maria Szulc

w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej W.

przeciwko W. Sp. z o.o.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 18 września 2014 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego

w [...]

z dnia 6 czerwca 2013 r.,

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

UZASADNIENIE

Powód - Spółdzielnia Mieszkaniowa W. wniosła o zasądzenie od W. Sp. z o.o. kwoty 155.171,06 zł z ustawowymi odsetkami jako wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego przy ul. K. [...].

Pozwany – W. Sp. z o.o. wniósł o oddalenie powództwa i zaprzeczył twierdzeniom faktycznym powoda, zakwestionował wysokość wyliczonego przez niego wynagrodzenia za korzystanie z lokalu oraz podniósł zarzut przedawnienia roszczenia.

Wyrokiem z 3 sierpnia 2012 r. Sąd Okręgowy w W. uwzględnił powództwo co do kwoty 153.766,35 zł, po ustaleniu, że 1 marca 1999 r. powód zawarł z pozwanym umowę najmu lokalu użytkowego przy ul. K. o powierzchni 344,10 m² na czas nieokreślony. Najemca zobowiązał się do płacenia wynajmującemu miesięcznego czynszu najmu i należnego podatku VAT od 16 marca 1999 r. w kwocie 14 zł/m² x 344,10 m² = 4.817,40 zł netto (5.877,23 zł brutto) oraz dodatkowych opłat w okresie grzewczym z tytułu dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody wraz z należnym podatkiem VAT. Strony ustaliły, że najemca może podnająć lokal osobie trzeciej, ale rozliczenia z tytułu podnajmu miały obciążać najemcę i podnajemcę. Umowa mogła być wypowiedziana jeżeli najemca dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności albo będzie używał przedmiotu najmu niezgodnie z warunkami umowy.

Pozwany podnajął część lokalu o powierzchni 108 m² B. K., która miała wobec niego zaległości czynszowe.

Uchwałą z 1 lutego 2007 r. zarząd powoda zdecydował o rozwiązaniu umowy najmu lokalu użytkowego ze skutkiem na dzień 28 lutego 2007 r. w związku z zaleganiem przez najemcę z zapłatą czynszu ponad dwa pełne okresy płatności oraz zezwolił na zorganizowanie przetargu w trybie pisemnego przetargu ofertowego z zachowaniem konkurencji na wyszukanie nowego najemcy lokalu.

Powód złożył pozwanemu oświadczenie o wypowiedzeniu umowy ze skutkiem na 28 lutego 2007 r. Po tym terminie pozwany nie wydał mu jednak lokalu. W okresie bezumownego korzystania przez pozwanego z lokalu powód wystawiał

faktury VAT i obciążał pozwanego kwotami do zapłaty. Pierwsza taka faktura została wystawiona 10 lipca 2007 r., a ostatnia - 7 listopada 2008 r. Stwierdziwszy, że od należności z tytułu bezumownego korzystania z lokalu nie nalicza się podatku VAT, 11 marca 2010 r. powód, w miejsce tych faktur, wystawił noty obciążeniowe za kolejne miesiące; pierwsza dotyczyła czerwca 2007 r., a ostatnia lipca 2009 r.

Pozwany 29 czerwca 2009 r. wydał powodowi lokal w toku wszczętego przeciwko niemu postępowania egzekucyjnego, a 22 marca 2010 r. powód wezwał go o zapłatę kwoty 155.171,06 zł z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo w przeważającej części zasługiwało na uwzględnienie, a żądanie zapłaty należności za bezumowne korzystanie z lokalu mogło mieć podstawę w przepisach o najmie (art. 675 k.c.) lub o wynagrodzeniu za korzystanie z rzeczy (art. 224-225 i art. 230 k.c.). Właściciel nieruchomości może przy tym wybrać, na jakiej podstawie faktycznej i prawnej opiera żądania, co determinuje postępowanie i zastosowanie odpowiednich przepisów. Skoro powód w pozwie wskazał, że łączyła go z pozwanym umowa najmu i powołując się na ten stosunek wystąpił o zapłatę należności za bezumowne korzystanie w związku z jej wygaśnięciem, to dostatecznie wyjaśnił, że swoje żądanie wywodzi z przepisów o nienależytym wykonaniu umowy najmu, a nie z art. 224-225 i art. 230 k.c. Termin przedawnienia takiego roszczenia nie może być ustalony na podstawie art. 229 k.c. Żądanie powoda nie jest objęte dyspozycją art. 677 k.c., a zatem ma do niego zastosowanie art. 118 k.c. i ulega ono przedawnieniu w terminie trzech lat, jako związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. W dacie wniesienia pozwu roszczenie to było przedawnione w części dotyczącej odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w czerwcu 2007 r., to jest co do kwoty 1.404,71 zł. Żądanie zapłaty obejmujące okres od lipca 2007 r. do czerwca 2009 r. zasługiwało na uwzględnienie w całości, gdyż wynagrodzenie zostało prawidłowo wyliczone, a powód dochodził należności za poszczególne miesiące bezumownego korzystania z lokalu w wysokości netto ostatnio ustalonej umownie z pozwanym.

Wyrokiem z 6 czerwca 2013 r., w uwzględnieniu apelacji pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego z 3 sierpnia 2012 r., Sąd Apelacyjny zmienił ten wyrok w

ten sposób, że powództwo oddalił oraz stosownie orzekł o kosztach.

Sąd Apelacyjny za zasadny uznał zarzut naruszenia obowiązującego do 3 maja 2012 r. art. 479¹² § 1 k.p.c., gdyż roszczenie zgłoszone w pozwie, mimo niepowołania wprost przepisu prawa materialnego, było roszczeniem właściciela wywodzonym z art. 224 i n. k.c., na co wskazuje stwierdzenie, że „na kwotę dochodzoną pozwem składa się wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu”. Powód nie był uprawniony do zmiany podstawy faktycznej i prawnej powództwa wniesionego w okresie obowiązywania art. 479¹² § 1 k.p.c., tak więc należało je rozpoznać jako dotyczące roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu, a takie roszczenie jest przedawnione na podstawie przepisu art. 229 k.c.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy naruszył też art. 321 § 1 k.p.c., bowiem wydał wyrok w oparciu o podstawę niepowołaną przez stronę (art. 471 k.c.), w sytuacji gdy powód wskazał, że dochodzi należności z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, a podstawą orzeczenia nie mogą być okoliczności faktyczne, których powód nie objął swymi twierdzeniami. W uchwale składu siedmiu sędziów z 10 lipca 1984 r. (III CZP 20/84, OSNCP 1984, nr 12, poz. 209), Sąd Najwyższy wskazał, że w większości wypadków bezumownego zajmowania lokali roszczenia o należności z tego tytułu znajdują podstawę w przepisach o ochronie własności, nie jest jednak wyłączone występowanie w tego rodzaju sprawach z roszczeniami odszkodowawczymi według przepisów o czynach niedozwolonych lub przepisów o niewykonaniu lub nienależytym wykonaniu umowy, jeśli spełnione będą warunki uzasadniające roszczenia tego typu. Natomiast w wyroku z 7 lutego 2006 r. (IV CK 400/05) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że „przepisy art. 224-225 i art. 230 k.c. nie są w stosunku do art. 471 k.c. przepisami szczególnymi i z tej przyczyny kumulacja norm nie jest wyłączona. Wybór jednego ze zbiegających się roszczeń pozostawiony został uprawnionemu, który - dokonując wyboru - musi jednak wybrać całość skutków prawnych danej normy. Wynajmujący, względem którego najemca nie wykonał obowiązku przewidzianego w art. 675 § 1 k.c., gdy dochodzi roszczenia odszkodowawczego musi wykazać, że na skutek niezwrócenia mu w terminie przedmiotu najmu poniósł określony uszczerbek w swym majątku. Tego powód w toku procesu nie wykazał

i nie powoływał się też na poniesienie szkody, która byłaby następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (art. 471 k.c.). Gdyby nawet oceniać roszczenie powoda na podstawie art. 471 k.c., to należałoby je uznać za niewykazane.

Od 2007 r. strony nie pozostawały w jakichkolwiek stosunkach zobowiązaniowych, a zatem wobec wyraźnie sformułowanej podstawy faktycznej żądania „wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu” w sprawie zastosowanie mogą mieć tylko przepisy art. 224 i następne k.c., w tym również przepis dotyczący przedawnienia wzajemnych roszczeń między właścicielem a samoistnym posiadaczem (art. 229 k.c.). Właściciel może wprawdzie dochodzić roszczeń o „zaległe” wynagrodzenie z uwzględnieniem ogólnych terminów przedawnienia wynikających z art. 118 k.c., z tym dalszym zastrzeżeniem, że po wydaniu rzeczy obowiązuje go dodatkowy roczny termin ich przedawnienia, liczony od daty zwrotu rzeczy. Art. 229 k.c. dotyczy roszczeń nieprzedawnionych i skraca termin ich dochodzenia do jednego roku od zwrotu rzeczy. Zatem tylko w okresie jednego roku od daty zwrotu rzeczy właściciel może dochodzić wynagrodzenia za cały - nieprzekraczający jednak lat dziesięciu - czas korzystania z jego rzeczy przez posiadacza w złej wierze. Tylko w tym czasie może też domagać się zwrotu opłat za eksploatację lokalu (opłaty za zużycie wody, odprowadzanie ścieków, wywóz odpadów, podatki). Bieg rocznego terminu, o którym mowa w art. 229 k.c. rozpoczął się w dniu wydania lokalu (29 czerwca 2009 r.), a zatem termin ten upłynął 29 czerwca 2010 r. i roszczenie zgłoszone w pozwie wniesionym w 29 lipca 2010 r. było już przedawnione.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego z 6 czerwca 2013 r. powód zarzucił, że orzeczenie to zapadło z naruszeniem prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.), to jest art. 230 k.c. przez przyjęcie, że po zakończeniu stosunku najmu ten przepis znajdował zastosowanie do rozliczeń między stronami zamiast art. 675 k.c. i art. 471 k.c. oraz z naruszeniem prawa procesowego (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.), to jest art. 479¹² k.p.c. poprzez jego nieuzasadnione zastosowanie.

Powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy

Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Art. 479¹² k.p.c., uchylony z dniem 3 maja 2012 r., a obowiązujący w dacie wszczęcia postępowania w niniejszej sprawie, stanowił, że w pozwie powód jest obowiązany podać wszystkie twierdzenia oraz dowody na ich poparcie pod rygorem utraty prawa powoływania ich w toku postępowania, chyba że wykaże, że ich powołanie w pozwie nie było możliwe albo że potrzeba powołania wynikła później.

Ustalone w art. 187 § 1 k.p.c. wymagania pozwu jako pisma procesowego, inicjującego postępowanie cywilne, obejmują poza ogólnymi warunkami jakie spełniać powinny pisma procesowe, jedynie obowiązek dokładnego określenia żądania oraz przytoczenia uzasadniających je okoliczności faktycznych. W uzasadnieniu wyroku z 28 marca 2014 r., III CSK 156/13, nie publ., wydanym w zbliżonych okolicznościach, jak w niniejszej sprawie, Sąd Najwyższy, w podsumowaniu dorobku orzeczniczego dotyczącego związania sądu zgłoszonym żądaniem, wyjaśnił, że ustawodawca nie wymaga, by powód określał podstawę prawną dochodzonego żądania, gdyż jego kwalifikacja prawna jest obowiązkiem sądu. Oznacza to, że nawet wskazanie jej przez powoda nie jest wiążące dla sądu, który w ramach dokonywanej subsumcji jest zobowiązany do oceny roszczenia w aspekcie wszystkich przepisów prawnych, które powinny być zastosowane jako mające oparcie w ustalonych faktach (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z 13 czerwca 1947 r., C III 137/47, OSNC 1948, nr 1, poz. 20, z 2 maja 1957 r., II CR 305/57, OSNC 1958, nr 3, poz. 72; wyrok z 15 września 2004 r., III CK 352/03, nie publ.). Podanie błędnej podstawy prawnej nie może wywołać negatywnych skutków dla powoda, ale wskazanie w pozwie przez profesjonalnego pełnomocnika powoda podstawy prawnej żądania, mimo braku takiego obowiązku, może spowodować ukierunkowanie postępowania i pozwolić na zidentyfikowanie charakteru zgłoszonego żądania, a zatem i okoliczności decydujących o jego zasadności (por. wyrok Sądu Najwyższego z 23 lutego 1999 r., I CKN 252/98, OSNC 1999, nr 9, poz. 152). Ukierunkowanie to nie może jednak oznaczać formalnego związania sądu podaną podstawą prawną zwłaszcza, gdy okoliczności faktyczne mogą stanowić oparcie dla innej, adekwatnej podstawy prawnej

(por. wyrok Sądu Najwyższego z 28 lutego 2002 r., III CKN 182/01, nie publ.).

W niniejszej sprawie powód podał, że żąda zasądzenia konkretnej sumy z odsetkami. Przytoczył również okoliczności faktyczne, z których wywodził obowiązek pozwanego. Powód w pozwie nie powoływał się na to, że jest właścicielem lokalu wynajętego pozwanemu, natomiast powołał się na zawarcie z pozwanym umowy najmu oraz jej rozwiązanie i na to, że pozwany – wbrew - obowiązkowi - nie wydał mu przedmiotu najmu po zakończeniu tego stosunku prawnego, lecz nadal go używał. Trafnie zauważył Sąd Apelacyjny, że w lakonicznym uzasadnieniu pozwu dochodzone świadczenie nazwane zostało przez powoda wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z nieruchomości, ale uszło jednak uwadze tego Sądu, że w każdej nocie obciążeniowej wystawionej przez powoda i dołączonej do pozwu jako dowód dochodzonego roszczenia jest mowa nie o wynagrodzeniu za korzystanie z nieruchomości, ale o odszkodowaniu, a obok powód podawał wysokość opłat za zużytą przez pozwanego wodę, odprowadzenie ścieków, ogrzewanie wody i lokalu. Roszczenie powoda zostało zatem w dostateczny sposób zindywidualizowane, co nie musi oznaczać, że zostało dostatecznie wykazane, a jego stwierdzenie, że żądana kwota stanowi wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez byłego najemcę, nie mogło prowadzić do wyłączenia zastosowania innej podstawy prawnej niż art. 224 i 225 w związku z art. 230 k.c.

Związanie sądu przy wyrokowaniu żądaniem, stanowi wyraz obowiązywania zasady dyspozycyjności i oznacza niedopuszczalność orzekania co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani ponad żądanie (art. 321 k.p.c.). Ze względu na to, że powód nie ma obowiązku przytaczania w pozwie podstawy prawnej dochodzonego roszczenia, dopuszczalne jest zasądzenie roszczenia wynikającego z przytoczonej przez niego podstawy faktycznej. Jednolite jest stanowisko Sądu Najwyższego, akceptowane w doktrynie, że przyjęcie przez sąd innej podstawy prawnej niż wskazana przez powoda nie stanowi wyjścia poza granice żądania, określone art. 321 k.p.c. (wyroki: z 15 kwietnia 2003 r., V CKN 115/01, z 15 września 2004 r., III CK 352/03; z 6 grudnia 2006 r., IV CSK 269/06; z 24 maja 2007 r., V CSK 25/07, OSNC - ZD 2008, nr 2, poz. 32; z 27 marca 2008 r., II CSK 524/07; z 20 lutego 2008 r., II CSK 449/07).

W podsumowaniu tego wątku trzeba stwierdzić, że powód w pozwie określił dochodzoną kwotę i okoliczności faktyczne, które miały usprawiedliwiać jego żądanie. Kwotę tą nazwał w pozwie „wynagrodzeniem za korzystanie z lokalu” ale w dokumentach dołączonych do pozwu, mających stanowić dowód dochodzonego roszczenia, konsekwentnie posługiwał się określeniem „odszkodowanie”. Do czasu ukończenia postępowania powód nie przytoczył żadnych dalszych twierdzeń na temat żądania pozwu i dowodów dla ich wykazania, a zatem nie sposób przyjąć, by prowadził proces sprzecznie z art. 479¹² k.p.c. Uprawnieniem Sądu pierwszej instancji było dokonanie oceny żądania powoda na mającej do niego zastosowanie podstawie prawnej i z tego obowiązku Sąd pierwszej instancji właściwie się wywiązał. Oczywiście, nie przesądza to kwestii, czy trafne było stanowisko tego Sądu o wykazaniu roszczenia przez powoda we wszystkich składających się na nie częściach.

2. Za ustalone w orzecznictwie Sądu Najwyższego trzeba uznać stanowisko, wyrażone m.in. w wyroku z 18 maja 2011 r., III CSK 263/10, Lex nr 1129122, że w razie istnienia pomiędzy stronami stosunku prawnego, będącego podstawą posiadania cudzej rzeczy, rozliczenie nastąpić powinno według reżimu prawnego normującego ten stosunek prawny, bo przepisy art. 224 do 230 k.c. nie mają zastosowania do stosunku umownego między właścicielem a inną osobą, na podstawie którego korzystała ona z rzeczy za zgodą właściciela. W takim wypadku, w pierwszej kolejności, stosować należy postanowienia umowy, a w razie jej braku lub odpadnięcia tytułu, przepisy Kodeksu cywilnego o zobowiązaniach. W nawiązaniu do tego poglądu i w jego rozwinięciu, w wyroku z 23 listopada 2011 r., IV CSK 161/11, Lex nr 1130300, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że jeżeli mimo ustania stosunku obligacyjnego, posiadacz utrzymuje się w posiadaniu rzeczy, jego sytuację kształtuje przepis art. 230 k.c., co dla właściciela, z uwagi na brzmienie przepisu *in fine* („o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego”) oznacza brak pełnego powrotu do sytuacji prawnej sprzed nawiązania stosunku obligacyjnego. Nastąpi to dopiero po wygaśnięciu wszystkich wzajemnych roszczeń i zarzutów, których podstawą był ten szczególny stosunek prawny jaki łączył właściciela z posiadaczem.

Niezwrócenie przedmiotu najmu przez najemcę w umówionym terminie lub

też po rozwiązaniu umowy najmu w wyniku wypowiedzenia narusza przepis art. 675 § 1 k.c. i stanowi nienależyte wykonanie umowy. Taki stan stwarza obowiązek naprawienia wynikłej z niego szkody na podstawie art. 471 k.c. Zakres takiego odszkodowania określa przepis art. 361 § 2 k.c., a więc w zasadzie obejmuje ono straty, które poszkodowany poniósł oraz korzyści, których nie osiągnął z powodu niezwrócenia lokalu we właściwym terminie. Wprawdzie w praktyce powstała szkoda będzie się z reguły równać należnościom czynszowym, które wynajmujący osiągnąłby, gdyby wynajął lokal mieszkalny innej osobie, jednakże wyjątkowo może to być szkoda wyższa, np. w sytuacji, gdy wynajmujący ponosi straty, nie mogąc sam w danym lokalu zamieszkać i należycie prowadzić przyległego do tego lokalu gospodarstwa rolnego, lub musi mieszkać w innym lokalu, za który płaci czynsz wyższy niż należny od lokalu na własnej nieruchomości (tak w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów SN z 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, OSNC 1984, nr 12, poz. 209).

Ma rację Sąd Apelacyjny, o ile - z odwołaniem się do poglądu wyrażonego w wyroku Sądu Najwyższego z 11 marca 1999 r., III CKN 198/98, ONSC 1999, nr 10, poz. 175 - twierdzi, że niewykonanie przez najemcę obowiązku terminowego zwrotu rzeczy najętej uprawnia wynajmującego do żądania na podstawie art. 471 k.c. odszkodowania obejmującego korzyść, jaką mógłby otrzymać, gdyby zwrócono mu rzecz w terminie. Zważywszy jednak, że odszkodowanie takie obejmuje *lucrum cessans* niezbędne jest wówczas wykazanie prawdopodobieństwa uzyskania korzyści w stopniu graniczącym z pewnością, że gdyby nie zachowanie się dotychczasowego najemcy, to powód by tę korzyść uzyskał. Wymaga to wykazania, że korzyść w przedstawionych okolicznościach była możliwa do osiągnięcia.

Powód w niniejszej sprawie za korzystanie przez pozwanego z lokalu do czasu przymusowego wykonania obowiązku jego zwrócenia powodowi naliczał taki czynsz, jaki byłby mu należny, gdyby trwała umowa najmu w kształcie uzgodnionym z pozwanym. Już w pozwie powód zgłosił dowód z uchwały jego organów o przeznaczeniu lokalu wynajmowanego przez pozwanego w związku z wypowiedzeniem mu umowy najmu do dalszego wynajmowania. Innych środków dowodowych dla wykazania okoliczności doniosłych dla roszczenia

odszkodowawczego nie zgłaszał. Do Sądów *meriti* należy ocena, czy zaoferowane dowody dostatecznie wykazują, że powód znalazłby osobę gotową zawrzeć z nim umowę najmu lokalu użytkowego poprzednio wynajmowanego przez pozwanego, że stałoby się to natychmiast po wydaniu przedmiotu najmu, gdyby pozwany wykonał ten swój umowny obowiązek, a powód mógł ustalić z przyszłym najemcą czynsz równy temu, jaki poprzednio uzgodnił z pozwanym. Kwestią wymagającą odrębnego rozważenia jest natomiast to, że na dochodzoną pozwem kwotę składały się także opłaty wydatkowane przez powoda dla dostawców mediów (według dołączonych do pozwu not obciążeniowych) przez czas, w którym pozwany nie wykonywał obowiązku zwrotu lokalu. Jeśli wysokość należności z tego tytułu była uzależniona od zużycia przez osobę korzystającą z lokalu, to powód miał obowiązek zapłacenia tych należności przedsiębiorcom, z którymi łączyły go stosowane dlatego, że zużywał je pozwany wstrzymujący się od wykonania obowiązku wydania lokalu. To, czy powód wynająłby lokal innemu najemcy, czy by tego nie zrobił, może nie pozostawać w jakimkolwiek związku z powinnością zapłacenia za media zużyte przez pozwanego.

Skoro trafne okazały się zarzuty naruszenia przez Sąd Apelacyjny art. 479¹² k.p.c. oraz art. 230 k.c., to na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. i - co do kosztów postępowania - art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.