



Sygn. akt I CSK 180/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 kwietnia 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Iwona Koper (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa A. B.

przeciwko W. S.A. w W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 8 kwietnia 2016 r.,

skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 11 września 2014 r.,

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

UZASADNIENIE

Powód A. B. po ostatecznym sprecyzowaniu i rozszerzeniu powództwa wnosił o zasądzenie od pozwanego W. kwoty 102 233 zł z ustawowymi odsetkami z tytułu zwrotu nakładów na wynajmowany lokal.

Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 8 grudnia 2011 r. uwzględnił powództwo w oparciu o poniższe ustalenia.

Strony zawarły w dniu 2 maja 2002 r. umowę najmu, na podstawie której pozwany oddał powodowi w najem lokal użytkowy położony w budynku nr [...] przy ul. Ś. w W. Najemca prowadził w tym lokalu działalność gastronomiczną. W dniu zawarcia umowy powód był już podnajemcą tego lokalu na podstawie umowy podnajmu z dnia 21 grudnia 2001 r. zawartej z [...] Bank S.A. W § 3 umowy podnajmu strony ustaliły, że podnajemca A. B. wykona we własnym zakresie prace adaptacyjne potrzebne do prowadzenia własnej działalności. W dniu zawarcia umowy najmu strony sporządziły protokół, w którym stwierdziły bardzo dobry stan lokalu po wykonanym na koszt najemcy remoncie. Powód władał lokalem do przekazania go pozwanemu protokołem zdawczo-odbiorczym w dniu 21 sierpnia 2003 r. Wartość dokonanych przez powoda nakładów koniecznych i użytecznych na lokal wyniosła 102 233 zł.

Sąd Okręgowy uznał roszczenie powoda za uzasadnione na podstawie art. 229 i 226 § 1 k.c. przyjmując, że był on samoistnym posiadaczem lokalu.

Rozpoznając apelację pozwanego Sąd Apelacyjny skorygował i uzupełnił ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego. Ustalił, że P. w W. - poprzednik prawny pozwanego, jako wynajmujący, zawarł w dniu 6 stycznia 1994 r. z Bankiem [...] - poprzednikiem prawnym [...] Banku S.A, jako najemcą, umowę najmu lokalu przy ul. Ś. [...], w skład którego wchodziły powierzchnie wynajęte później powodowi, na czas oznaczony do 31 stycznia 2004. Za zgodą P. najemca zawarł z powodem w dniu 21 grudnia 2001 r. umowę podnajmu lokalu o pow. 189,97 m². Podnajemca miał we własnym zakresie wykonać adaptację lokalu na swoje cele, na podstawie dokumentacji uzgodnionej z właścicielem. Umowa podnajmu została rozwiązana z

dniem 1 maja 2002 r., a w dniu 2 maja 2002 r. powód zawarł umowę najmu z pozwanym, zobowiązując się wykonać na własny koszt niezbędne naprawy i remonty. Najemca objął lokal protokołem z dnia 27 maja 2002 r.

Sąd Apelacyjny uznał za uzasadnione podniesione w apelacji zarzuty naruszenia art. 226 § 1 k.c. i 229 § 1 k.c., przez błędną kwalifikację powoda jako posiadacza samoistnego w dobrej wierze oraz art. 230 kc jako podstawy zwrotu nakładów na przedmiotowy lokal. Wskazał, że ich zwrot na rzecz powoda, który jako najemca był posiadaczem zależnym, może nastąpić tylko na zasadach określonych treścią stosunku prawnego będącego podstawą jego prawa do lokalu. Oznacza to, że ich ewentualną podstawę mogą stanowić przepisy art. 659 i nast. k.c., w szczególności art. 676 k.c. i 677 k.c., z których wynika bierna legitymacja wynajmującego. Ponieważ przedmiotowe nakłady zostały dokonane przed dniem 2 maja 2002 r. legitymowanym biernie może być ówczesny wynajmujący [...] Bank, a nie pozwany. W ocenie Sądu Apelacyjnego, brak jest jednocześnie podstaw do przyjęcia, iż pozwany wstąpił do umowy podnajmu w miejsce [...] Banku, były to bowiem dwie odrębne umowy, a powód rozwiązał umowę z [...] Bankiem w drodze porozumienia. Jako niewykazany ocenił zarzut nieważności umowy podnajmu wywiedziony z treści orzeczeń Sądu Rejonowego znajdujących się w aktach sprawy. Z uwagi na stwierdzony brak legitymacji biernej pozwanego poniechał rozważania pozostałych przesłanek roszczenia w tym kwestii jego przedawnienia oraz dalszych zarzutów apelacji.

Kierując się powyższym, Sąd Apelacyjny zaskarżonym wyrokiem zmienił wyrok Sądu Okręgowego przez oddalenie powództwa.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego powód zarzucił naruszenie: art. 676 k.c. i art. 677 k.c. w zw. z art. 224 do 226 w zw. z art. 230 k.c. oraz art. 232 zd. 2 w zw. z art. 5 k.p.c.

Wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest środkiem odwoławczym od orzeczeń wydanych przez sąd drugiej instancji, dlatego nie mogą odnieść skutku zarzuty wniesionej skargi

mieszczące się w podstawie z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. odnoszące się do naruszenia przepisów postępowania przez Sąd Okręgowy.

Rację ma natomiast skarżący podnosząc, że słuszne dostrzeżony przez Sąd Apelacyjny błąd Sądu pierwszej instancji polegający na uznaniu powoda za samoistnego posiadacza lokalu w dobrej wierze nie uzasadniał, przy jednoczesnym braku niezbędnych rozważań prawnych dotyczących możliwości rozstrzygnięcia roszczenia powoda na podstawie art. 226 § 1 i 229 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c. i oceny pod tym kątem ustaleń faktycznych, oddalenia powództwa.

Powód domagał się w sprawie zwrotu wartości nakładów poczynionych na lokal stanowiący własność pozwanego, dokonanych przed zawarciem umowy najmu z pozwanym właścicielem. Dochodzone roszczenie powstało więc w czasie gdy stron nie łączył żaden stosunek prawny, a powód jako podnajemca był w stosunku do właściciela lokalu osobą trzecią.

Przepis art. 230 k.c. odsyła do odpowiedniego stosowania art. 224 do 229 k.c. w stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. Odesłanie z art. 230 kc dotyczy takiego posiadacza zależnego, który wykonując władztwo nad rzeczą nie ma prawa skutecznego względem właściciela. Posiadaczowi zależnemu przysługuje więc tak jak posiadaczowi samoistnemu, w granicach określonych w art. 226 w zw. z art. 230 k.c., roszczenie o zwrot nakładów, przy czym podobnie jak w razie posiadania samoistnego odmiennie kształtuje się sytuacja posiadacza zależnego w dobrej i złej wierze. Stosowanie przepisów art. 224 do 226 k.c. jest wyłączone w razie istnienia między stronami stosunku prawnego uzasadniającego władanie cudzą rzeczą przez posiadacza zależnego. Istotne jest w tym kontekście - jak podnosi skarżący - że posiadanie zależne podnajemcy jako tzw. dalsze posiadanie nie jest regulowane w odniesieniu do właściciela jakimkolwiek stosunkiem prawnym. Wynajmujący ze stosunku podstawowego najmu nie staje się stroną podnajmu i podnajemcy nie łączy z nim bezpośredni stosunek prawny, będący źródłem uprawnień i obowiązków ze względu na używany przez podnajemcę przedmiot najmu.

Podniesione kwestie nie były, zarówno na płaszczyźnie wykładni jak i subsumcji wskazanych wyżej przepisów, przedmiotem koniecznego odniesienia się Sądów orzekających, do których należy merytoryczne rozpoznanie sprawy. Jednocześnie w związku z podstawą prawną zaskarżonego wyroku nierozpoznane pozostają dalsze zarzuty apelacji pozwanego w tym zarzut częściowego przedawnienia roszczenia powoda opartego na art. 226 § 1 k.c. i 229 § 1 k.c.

Mając to na uwadze, Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).

kc

jw