



Sygn. akt II CSK 32/10

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 23 czerwca 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Iwona Koper

SSN Kazimierz Zawada

w sprawie z powództwa Wspólnoty Lokalowej "S."  
przy ulicy S. [...] w S.  
przeciwko S. Przedsiębiorstwu Telekomunikacyjnemu  
"T." - Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.  
o dopuszczenie do współposiadania i zapłatę  
oraz z powództwa wzajemnego S. Przedsiębiorstwa Telekomunikacyjnego "T." -  
Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością  
w S.  
przeciwko Wspólnocie Lokalowej "S." przy ulicy S. [...] w S.  
o zapłatę,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 23 czerwca 2010 r.,  
skargi kasacyjnej strony pozwanej (powódki wzajemnej)  
od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 28 września 2009 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 1800 (jeden tysiąc osiemset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 20 kwietnia 2009 r. uwzględnił powództwo Wspólnoty Lokalowej „S.” przy ulicy S. [...] w S. przeciwko S. Przedsiębiorstwu Telekomunikacyjnemu „T.” Sp. z o.o. w S. w zakresie żądania dopuszczenia do współposiadania pomieszczenia piwnicznego stanowiącego część wspólną nieruchomości położonej w S. przy ul. S. [...] oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 94 260,36 zł z ustawowymi odsetkami tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tego pomieszczenia piwnicznego.

Z dokonanych ustaleń wynika, że w dniu 16 kwietnia 1997 r. pomiędzy zarządem powodowej Wspólnoty Lokalowej, jako wynajmującym a stroną pozwaną jako najemcą, została zawarta umowa najmu lokalu pomieszczenia piwnicznego z przeznaczeniem na cele magazynowe. Umowa została zawarta do dnia 31 grudnia 1997 r. i ustalono w niej, że jeżeli najemca nie opuści pomieszczenia po wygaśnięciu umowy, będzie zobowiązany do „zapłaty czynszu powiększonego dziesięciokrotnie”.

Po upływie okresu, na który umowa najmu została zawarta strona pozwana nie opuściła spornego pomieszczenia i nadal je wykorzystuje na cele magazynowe, nie płacąc czynszu. Kadencja zarządu powódki zakończyła się 31 stycznia 1998 r., nowego zarządu nie powołano. W dniu 31 grudnia 1998 r. pozwana nabyła lokal użytkowy w S. przy ul. S. [...] wraz z określonym udziałem w częściach wspólnych budynku oraz w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu i stała się członkiem Wspólnoty Lokalowej „S.”.

Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska strony pozwanej, według której należało uznać, że skoro strona powodowa nie sprzeciwiła się korzystaniu przez stronę pozwaną ze spornego pomieszczenia po wygaśnięciu umowy najmu, to doszło do przedłużenia najmu na czas nie oznaczony (art. 674 k.c.). Zasądzając żądane wynagrodzenie Sąd Okręgowy powołał art. 224 § 1 k.c., art. 225 i art. 230 k.c.

Sąd Apelacyjny w S. wyrokiem z dnia 28 września 2009 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten tylko sposób, że obniżył zasądzone wynagrodzenie do kwoty 72 228,36 zł. Podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, że po

wygaśnięciu umowy najmu strona pozwana korzystała ze spornego pomieszczenia bez tytułu prawnego.

Sąd Apelacyjny wskazał, że przyjęte w § 8, 10 i 11 umowy najmu uzgodnienia, zgodnie z którymi przewidziana została możliwość przedłużenia umowy na czas oznaczony lub nie oznaczony, a wszelkie zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej, a także uzgodnienie, że w razie nie opuszczenia pomieszczenia po wygaśnięciu umowy, najemca zobowiązany będzie płacić czynsz powiększony dziesięciokrotnie, wyłączają możliwość zastosowania art. 674 k.c. tylko z tego względu, że brak było sprzeciwu strony powodowej na zajmowanie pomieszczenia po wygaśnięciu umowy najmu. Sąd Apelacyjny podniósł, że tylko przez okres jednego miesiąca po zakończeniu najmu funkcjonował zarząd powodowej Wspólnoty, natomiast w późniejszym okresie Wspólnota nie miała wybranego zarządu, co oznacza, że strona powodowa nie miała możliwości wyrażenia zgody na dalsze zajmowanie pomieszczenia przez stronę pozwaną. Sąd Apelacyjny, uznając stronę pozwaną za posiadacza w złej wierze, uznał, że stronie powodowej należy się wynagrodzenie odpowiadające wysokości czynszu, jaki w spornym okresie uzyskałaby, wynajmując sporne pomieszczenie (art. 224 § 2 w zw. z art. 230 k.c.).

Strona pozwana zaskarżyła wyrok Sądu Apelacyjnego skargą kasacyjną, zarzucając naruszenie art. 224 § 2 w zw. z art. 230 k.c. oraz art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz. U. 2000, nr 80, poz. 903 ze zm. - dalej: „u.w.l.”) w zw. z art. 33<sup>1</sup> § 1 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie i art. 674 k.c. przez jego błędną wykładnię. Zdaniem skarżącej art. 224 § 2 w zw. z art. 230 k.c. znajduje zastosowanie wyłącznie w stosunkach między właścicielem a posiadaczem, nie zaś w rozliczeniach między współwłaścicielami. Ponadto w ocenie pozwanej brak organu uprawnionego do reprezentowania powodowej Wspólnoty nie wyłącza możliwości rozporządzenia nieruchomością wspólną przez członków wspólnoty i tym samym możliwości dorozumianego wyrażenia przez nich zgody na przedłużenie najmu w trybie art. 674 k.c. Tej możliwości nie wyklucza również zawarte w umowie zastrzeżenie, że wszelkie zmiany umowy dla swej ważności wymagają formy pisemnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istota sprawy, zważywszy na zakres kontroli kasacyjnej, jaki został wyznaczony przez stronę skarżącą w skardze kasacyjnej, sprowadza się do kwestii, czy po upływie terminu oznaczonego w umowie najmu, doszło za domniemaną zgodą strony powodowej do przedłużenia najmu spornego pomieszczenia, a także pytania, czy powodowa Wspólnota może skutecznie domagać się od strony pozwanej - jako członka tej Wspólnoty, która w dniu 31 grudnia 1998 r. nabyła na własność lokal użytkowy wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku (m.in. sporne pomieszczenie) oraz w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu – wynagrodzenia za korzystanie przez pozwanego z tego pomieszczenia w sposób wykluczający współposiadanie pozostałych członków Wspólnoty.

Rozważając pierwsze zagadnienie nie można pominąć okoliczności, której ani Sąd Okręgowy, ani strony procesu nie przydały należytego znaczenia, że po zakończeniu umowy najmu spornego pomieszczenia strona pozwana zaprzestała płacenia czynszu. Już z tych względów twierdzenie strony pozwanej odwołującej się do regulacji przyjętej w art. 60 k.c., że w sposób dorozumiany najem został przedłużony, budzi zasadnicze zastrzeżenia, nie można bowiem przekonująco twierdzić, że nastąpiło dorozumiane kontynuowanie najmu w sytuacji, gdy najemca zaprzestał płacenia czynszu. Należało mieć także na względzie okoliczność, że w umowie najmu (§ 8) strony przewidziały „możliwość przedłużenia umowy na czas określony lub nieokreślony”, zastrzegając jednocześnie, że „wszelkie zmiany umowy dla swej ważności wymagają zachowania formy pisemnej” (§ 11). Wprawdzie przedłużenie umowy nie stanowi zmiany umowy łączącej strony, tym niemniej zawarte w § 11 zastrzeżenie wskazuje, że stosunek najmu strony kształtować chciały wyłącznie na podstawie pisemnych oświadczeń woli. Wskazać ponadto należy, że w świetle art.674 i art.60 k.c. do przedłużenia najmu nie wystarczy samo używanie rzeczy przez najemcę po upływie terminu oznaczonego w umowie, lecz konieczne jest, aby używanie rzeczy odbywało się za wyraźną lub chociażby domniemaną zgodą wynajmującego, wyrażoną jednak w sposób dostatecznie czytelny (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 2000 r., IV CKN 65/00, LEX nr 533125 oraz z dnia 14 marca 2003 r., V CKN

1754/00, LEX nr 137591). Z ustaleń dokonanych w sprawie nie wynika, aby strona powodowa przez określone zachowanie objawiła wolę przedłużenia umowy najmu. Zarzut naruszenia art.674 k.c. ocenić zatem należało jako nieuzasadniony.

Podobnie ocenić należało zarzut naruszenia art. 224 § 2 w zw. z art. 230 k.c. oraz art. 21 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz. U. 2000, nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej: „u.w.l.”) w zw. z art. 33<sup>1</sup> § 1 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie. Skarżący uzasadniając ten zarzut wskazał na rozbieżności w orzecznictwie w zakresie podstawy prawnej żądania zgłoszonego przez stronę powodową. Istotnie w orzecznictwie Sądu Najwyższego zaprezentowany został pogląd o możliwości stosowania art. 207 k.c. (uchwała z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06, OSNC 2007, nr 3, poz. 37, poddana krytyce w doktrynie), a także wyrażone zostało stanowisko dopuszczające możliwość stosowania przepisów o tzw. roszczeniach uzupełniających, tj. art. 224 § 2 lub art. 225 k.c. (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, OSNC 2009, nr 4, poz. 53).

W tej ostatniej uchwale, która w ocenie skarżącego „nie poparta została dogłębną analizą prawną”, Sąd Najwyższy w sposób obszerny i niezwykle pogłębiony zanalizował zagadnienie obowiązku zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli z rzeczy będącej przedmiotem współwłasności. Z rozważań tych płyną następujące wnioski. Po pierwsze, współwłaściciel wyłącznie korzystający z rzeczy wspólnej nie może takiej postaci korzystania uzasadnić powołaniem się na uprawnienia wynikające z art. 206 k.c., skoro przepis ten stwarza kompetencje do korzystania przez wszystkich współwłaścicieli z rzeczy jako całości, nie zaś do korzystania z rzeczy lub jej części z jednoczesnym wyłączeniem innych uprawnionych. Takie korzystanie stanowi naruszenie uprawnień pozostałych współwłaścicieli do posiadania rzeczy i korzystania z niej w zakresie, jaki daje się pogodzić z korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Po drugie, naruszenie uprawnienia do korzystania z rzeczy stwarza po stronie współwłaścicieli podstawę żądania dopuszczenia do korzystania z rzeczy wspólnej lub dokonania podziału rzeczy *quo ad usum*. W razie wykazania przesłanek stosowania art. 224 § 2 lub art. 225 k.c. współwłaściciele pozbawieni możliwości korzystania z rzeczy mogą żądać zapłaty wynagrodzenia od

tego współwłaściciela, który wyłącznie korzystał w całości lub części z przedmiotu współwłasności. Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę pozwanego pogląd ten podzielił.

Z tych względów skargę kasacyjną, jako pozbawiona usprawiedliwionych podstaw, należało oddalić (art. 398<sup>14</sup> k.p.c.). O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c.).