



Sygn. akt V CSK 557/13

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 września 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący,
sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

SSN Maria Szulc

w sprawie z powództwa I. S. i P. S.

przeciwko Spółdzielni Rzemieślniczej w K.

o ustalenie stosunku najmu,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 18 września 2014 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w O.

z dnia 21 czerwca 2013 r.

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od pozwanej na rzecz
powodów solidarnie 1 800 (jeden tysiąc osiemset) złotych
tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w O. wyrokiem z dnia 21 czerwca 2013 r. oddalił apelację pozwanej Spółdzielni Rzemieślniczej w K. od wyroku Sądu Rejonowego w O. z dnia 19 lutego 2013 r., którym ustalono, że pomiędzy pozwaną a powodami I. S. oraz P. S. istnieje stosunek najmu lokalu użytkowego położonego w K. przy ul. H. 14, zgodnie z umową z dnia 1 listopada 2006 r. - tekst jednolity.

Z ustaleń wynika, że strony zawarły w dniu 29 kwietnia 2001 r. na czas od 1 maja 2001 r. do 31 grudnia 2010 r. umowę najmu lokalu użytkowego, w którym powodowie prowadzą niepubliczny zakład opieki zdrowotnej. Warunki umowy, dotyczące m. in. stawek czynszu i wynajmowanej powierzchni, były wielokrotnie zmieniane kolejnymi aneksami. W dniu 1 listopada 2006 r. strony sporządziły umowę, określoną jako „tekst jednolity”, w której zawarły pierwotne oraz nowe postanowienia i określiły czas obowiązywania umowy do 31 grudnia 2020 r., z możliwością przedłużenia o kolejne dziesięć lat.

Pismem z dnia 7 marca 2011 r. pozwana wypowiedziała umowę z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia. Pozwana uznała, że najem, wobec upływu 10 lat od dnia zawarcia umowy, przekształcił się w najem na czas nieoznaczony, co umożliwiło jej wypowiedzenie z zachowaniem ustawowego terminu. Przedłużenie okresu najmu do dnia 31 grudnia 2020 r. uznała za niezgodne z prawem, bowiem, według stanu prawnego obowiązującego w dniu podpisania „tekstu jednolitego”, najem na czas oznaczony mógł dotyczyć okresu najwyżej dziesięcioletniego, po czym był poczytywany za zawarty na czas nieoznaczony.

Powodowie nie wydali lokalu po upływie okresu wypowiedzenia, uznając je za niezgodne z prawem. W lokalu poczynili znaczne nakłady.

Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo o ustalenie istnienia stosunku najmu pomiędzy stronami, uznał bowiem, że umowa nazwana „tekstem jednolitym” zawiera na tyle odmienne postanowienia od uzgodnionych pierwotnie, że należy ją traktować jako nową umowę, zawartą w dniu 1 listopada 2006 r. na okres do

31 grudnia 2020 r. Wobec tego, że zgodnie z art. 661 k.c. w brzmieniu obowiązującym w dniu jej zawarcia najem na czas oznaczony mógł być zawarty na najwyżej 10 lat, umowa obowiązywała do 1 listopada 2016 r., zatem wypowiedzenie dokonane przez pozwaną w dniu 7 marca 2011 r. uznał za bezskuteczne.

Sąd Okręgowy, dzielając ustalenia faktyczne, dokonał odmiennej oceny „tekstu jednolitego” z dnia 1 listopada 2006 r. i uznał, że nie stanowi on nowego źródła stosunku zobowiązaniowego, lecz jest kolejnym aneksem do pierwotnej umowy najmu. Rozważając, czy dopuszczalne było przedłużenie najmu ponad okres dziesięcioletni określony w art. 661 k.c., zwrócił uwagę, że w dniu 1 stycznia 2009 r. weszła w życie ustawa nowelizująca kodeks cywilny, w tym m.in. art. 661 k.c., poprzez dodanie § 2, który przewiduje, że najem na czas określony zawarty pomiędzy przedsiębiorcami może wynosić 30 lat, po czym przekształca się w najem na czas nieoznaczony. Biorąc pod uwagę cel wprowadzenia tej regulacji, jakim była ochrona stabilności obrotu prawnego, uznał, że uzasadnione jest przyjęcie, zgodnie z art. 3 k.c., wstecznej mocy znowelizowanego art. 661 k.c. W świetle tej oceny, umowa pomiędzy przedsiębiorcami zawarta 1 maja 2001 r. mogła oznaczyć najem na czas dłuższy niż 10 lat, a ustalony w „tekście jednolitym” czas do 31 grudnia 2020 r. mieści się w ramach określonych w art. 661 § 2 k.c. Pomimo zatem, że przepis ten nie obowiązywał w dniu zawarcia pierwotnej umowy, a nawet w dniu jej zmiany „tekstem jednolitym”, doszło do przedłużenia umowy, wobec czego nie było podstaw do jej wypowiedzenia w marcu 2011 r. Niezależnie od tego wskazał, że powodowie za wiedzą i zgodą pozwanej korzystali z lokalu po okresie wypowiedzenia i byli z tego tytułu obciążani czynszem, zatem z tego względu, nawet gdyby nie podzielić oceny o wstecznej mocy art. 671 § 2 k.c., umowa najmu wiązałyby strony na podstawie art. 674 k.c.

Sąd Okręgowy nie podzielił apelacyjnego zarzutu nierozpoznania zgłoszonego przez pozwaną wniosku o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka, uznając, że okoliczności których dotyczyć miał ten dowód nie są istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, a ponadto strona utraciła prawo na powoływanie się na to uchybienie Sądu pierwszej instancji wobec niezgłoszenia zastrzeżenia na podstawie art. 162 k.p.c. W ocenie Sądu Okręgowego, nie zasługiwał na uznanie także zarzut naruszenia art.

321 k.p.c., bowiem wbrew temu zarzutowi Sąd Okręgowy orzekał dokładnie o przedmiocie żądania powodów, nie wychodząc ponad nie.

Pozwana wniosła skargę kasacyjną od powyższego wyroku, opartą na obu podstawach kasacyjnych określonych w art. 398³ § 1 k.p.c. W ramach pierwszej podstawy zarzuciła naruszenie art. 3 k.c. w związku z art. 2 ustawy z dnia 23 października 2008 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 220, poz. 1425; dalej: ustawa nowelizująca) przez błędne przyjęcie, że przepis art. 1 ustawy nowelizującej ma moc wsteczną, a także naruszenie art. 661 § 2 k.c. poprzez jego zastosowanie do stanu faktycznego zaistniałego przed jego wejściem w życie. W ramach drugiej podstawy zarzuciła naruszenie art. 162 i 321 § 1 k.p.c. W konkluzji wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia o zasadności skargi kasacyjnej ma wyjaśnienie, czy znowelizowany przepis art. 661 k.c. ma zastosowanie do umowy najmu zawartej pomiędzy stronami przed wejściem w życie ustawy nowelizującej. Ustawa ta wprowadziła m. in. zmianę polegającą na ujęciu dotychczasowego brzmienia tego przepisu w § 1 oraz dodaniu § 2, zawierającego przepis umożliwiający przedsiębiorcom zawieranie umów najmu na czas oznaczony do 30 lat. Ustawa nowelizująca nie zawiera przepisów intertemporalnych, co nakazuje odwołanie się do ogólnych zasad międzyczasowego prawa prywatnego celem wyjaśnienia, jakie prawo należy stosować do oceny zdarzeń prawnych powstałych bądź istniejących w dniu jej wejścia w życie.

Sąd Okręgowy uznał, że z uwagi na cel ustawy, jakim jest ochrona stabilności obrotu gospodarczego, należy zastosować wyjątek od zasady nieretroakcji, określonej w art. 3 k.c. i przyjąć wsteczne działanie art. 661 § 2 k.c. do umowy najmu zawartej w 2001 r., zmienionej w 2006 r. Skarżąca, kwestionując to stanowisko, wskazała, że przepis ten ma zastosowanie jedynie do umów najmu, zawartych po wejściu w życie ustawy nowelizującej, to jest po dniu 1 stycznia 2009 r. Żadne z tych stanowisk nie jest trafne.

Zasada nieretroakcji wyrażona w art. 3 k.c. oznacza, że nowego prawa nie stosuje się do oceny zdarzeń prawnych i ich skutków, jeżeli miały miejsce i skończyły się przed jego wejściem w życie. Wyjątek od tej zasady musi wynikać z brzmienia nowego prawa, lub - jak stanowi art. 3 k.c. - z jego celu. Niezależnie od tego, że w demokratycznym państwie prawa wywodzenie wstecznego działania nowego prawa z celu ustawy jest daleko dyskusyjne (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2006 r., II CK 374/05, Biul. SN z 2006 r., nr 5, poz. 12), zasada nieretroakcji nie ma zastosowania, bowiem w dniu wejścia w życie ustawy nowelizującej stosunek prawny ukształtowany umową zawartą w 2001 r., zmienioną w 2006 r. nadal istniał. Nie można też twierdzić, że znowelizowany przepis art. 661 § 2 k.c. ma zastosowanie wyłącznie do umów zawartych po jego wejściu w życie. Mamy bowiem do czynienia ze stosunkiem prawnym o charakterze trwałym, który zaistniał przed wejściem w życie ustawy nowelizującej i trwał w dniu 1 stycznia 2009 r., i to niezależnie od tego, czy najem miał trwać do 31 grudnia 2010 r., jak określono w umowie pierwotnej, czy do 31 grudnia 2020 r., jak wynika ze zmiany wprowadzonej „tekstem jednolitym” z 2006 r.

Wobec tego zatem, że ustawa nowelizująca nie zawiera przepisów przejściowych, a zasada nieretroakcji nie ma w sprawie zastosowania, należy odwołać się do ogólnych przepisów intertemporalnych, to jest do przepisów wprowadzających kodeks cywilny. Z art. XXVI przep. wpr. wynika, że do stosunków prawnych, powstałych przed dniem wejścia w życie nowej ustawy, należy stosować prawo dotychczasowe, chyba że przepisy szczególne prawa międzyczasowego stanowią inaczej. Takim przepisem jest art. L przep. wpr., zgodnie z którym, do istniejących zobowiązań z umów kontraktacji, najmu, dzierżawy, rachunku bankowego, ubezpieczenia, renty lub dożywocia stosuje się z dniem wejścia w życie nowej ustawy jej przepisy. Skoro zatem w dniu wejścia w życie ustawy nowelizującej pomiędzy stronami istniał stosunek najmu wynikający z pierwotnej umowy, możliwe stało się przedłużenie okresu najmu w sposób określony w „tekście jednolitym”. Odwoływanie się przez Sąd Okręgowy do art. 674 k.c. było zaś zbędne i pozbawione znaczenia. Pomimo zatem błędnego uzasadnienia, zaskarżony wyrok odpowiada prawu.

Odnosząc się do zarzutów natury procesowej, trzeba podzielić zarzut naruszenia art. 162 k.p.c. Sąd Okręgowy nie zwrócił uwagi, że zgłoszenie, na podstawie tego przepisu, zastrzeżenia do protokołu o uchybieniu popełnionym przez sąd pierwszej instancji jest możliwe tylko wtedy, jeżeli uchybienie to jest stronom znane. W sytuacji, w której sąd nie odniósł się w żaden sposób do wniosku dowodowego zgłoszonego przez stronę, nie ma ona możliwości zgłoszenia zastrzeżenia i nie może z tego tytułu ponosić ujemnych skutków procesowych. Zarzut ten jednak nie może odnieść skutku, bowiem w skardze kasacyjnej nie wykazano, że naruszenie art. 162 k.p.c. miało wpływ na treść rozstrzygnięcia.

Zarzut naruszenia art. 321 k.c. poprzez orzeczenie ponad żądanie jest bezzasadny, bowiem odnosi się do postępowania pierwszoinstancyjnego, skarżąca zaś nie przytoczyła przepisów regulujących postępowanie odwoławcze, które naruszyć miał Sąd Okręgowy oddalając apelację od wyroku Sądu Rejonowego. Trzeba jedynie zwrócić uwagę na brak konsekwencji w orzeczeniu Sądu Okręgowego, który, pomimo uznania, że strony związane są umową z dnia 29 kwietnia 2001 r., nie skorygował w tym zakresie orzeczenia Sądu Rejonowego ustalającego istnienie najmu na podstawie umowy z dnia 1 listopada 2006 r. Uchybienie to jednak uchyla się od kontroli kasacyjnej wobec związania Sądu Najwyższego podstawami skargi kasacyjnej.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., a o kosztach postępowania kasacyjnego - na podstawie art. 98 k.p.c.