

Wyrok z dnia 18 kwietnia 2002 r., II CKN 1201/00

Przepisy art. 50 § 1 i art. 51 § 3 rozporządzenia Prezydenta RP z dnia 24 października 1934 r. – Prawo upadłościowe (jedn. tekst: Dz.U. z 1991 r. Nr 118, poz. 512 ze zm.) nie ograniczają możliwości wypowiedzenia najmu nieruchomości na zasadach określonych w umowie najmu lub wynikających z przepisów kodeksu cywilnego.

Sędzia SN Helena Ciepla (przewodniczący)

Sędzia SN Mirosław Bączyk

Sędzia SN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa syndyka masy upadłości Przedsiębiorstwa Handlu Zagranicznego „T.”, spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. przeciwko syndykowi masy upadłości Przedsiębiorstw Handlowych „P.”, spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. o zapłatę, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 18 kwietnia 2002 r. na rozprawie kasacji powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 4 kwietnia 2000 r.

oddalił kasację i zasądził od powoda na rzecz pozwanego 1500 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Jest bezsporne, że syndyk masy upadłości Przedsiębiorstwa Handlu Zagranicznego „T.”, spółki z ograniczoną odpowiedzialności w Ł. zawarł w dniu 31 grudnia 1994 r. umowę najmu na czas nieoznaczony z Przedsiębiorstwem „P.”, spółką z o.o. w W. Przedmiotem najmu była część magazynu Przedsiębiorstwa „P.”, położonego w Ł. przy ul. U. nr 47/49. W dniu 8 marca 1995 r. ogłoszono upadłość wynajmującego, tj. Przedsiębiorstwa „P.”. Wynajęta część magazynu została objęta przez najemcę przed ogłoszeniem upadłości wynajmującego. W okresie od dnia 9 do 15 marca 1995 r. cały magazyn przy ul. U. nr 47/49 był zaplombowany na

polecenie syndyka masy upadłości Przedsiębiorstwa „P.”. W dniu 28 marca 1995 r. syndyk masy upadłości Przedsiębiorstwa „P.” złożył oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu na trzy miesiące naprzód, tj. ze skutkiem w dniu 30 czerwca 1995 r. Choć zdaniem syndyka masy upadłości Przedsiębiorstwa „T.” wypowiedzenie to było bezskuteczne ze względu na ograniczenia wynikające z art. 50 § 1 rozporządzenia Prezydenta RP – Prawo upadłościowe dnia 24 października 1934 r. (jedn. tekst: Dz.U. z 1991 r. Nr 118, poz. 512 ze zm. – dalej "Pr.upadł."), w marcu 1996 r. towary przechowywane w wynajętej części magazynu spakowano, a następnie przetransportowano do innego miejsca. Według syndyka masy upadłości Przedsiębiorstwa „T.”, przeprowadzka była konieczna ze względu na utrudnienia w korzystaniu z magazynu ze strony syndyka masy upadłości Przedsiębiorstwa „P.”, polegające na odłączeniu prądu, telefonu i ogrzewania.

Powołując się na przytoczone zdarzenia, syndyk masy upadłości Przedsiębiorstwa „T.” zażądał od syndyka masy upadłości Przedsiębiorstwa „P.” zapłaty kwoty 49 020 zł, ograniczonej następnie do kwoty 43 095 zł, tytułem naprawienia szkody poniesionej w wyniku konieczności opuszczenia magazynu, mimo trwania umowy najmu i przedłużenia się postępowania upadłościowego o 36 dni, przypadające na czas, kiedy magazyn był zamknięty (9–15 marca 1995 r.) i kiedy przygotowywano rzeczy do przeprowadzki (1–30 marca 1996 r.).

Sąd Okręgowy po ponownym rozpoznaniu sprawy wyrokiem z dnia 6 października 1999 r. zasądził od strony pozwanej kwotę 43 094,95 zł z odsetkami ustawowymi na podstawie art. 471 w związku z art. 361, 363 i 481 k.c. Sąd przyjął, zgodnie ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego wyrażonym w wyroku z dnia 17 listopada 1998 r., uchylającym pierwszy wyrok w sprawie, że wypowiedzenie najmu przez syndyka masy upadłości Przedsiębiorstwa „P.” było bezskuteczne w świetle art. 51 § 3 Pr.upadł. Poza tym Sąd Okręgowy ustalił, że koszty przeprowadzki wyniosły kwotę 6360 zł, straty zaś związane z przedłużeniem się postępowania upadłościowego określił na sumę równą pozostałej części zasądzonego odszkodowania. Zaznaczył przy tym, że ta suma została obliczona w sposób abstrakcyjny, ponieważ nie jest możliwe ustalenie rzeczywistych kosztów przypadających na jeden dzień postępowania upadłościowego.

Sąd Apelacyjny, uwzględniając apelację strony pozwanej, zmienił wyrok Sądu Okręgowego z dnia 6 października 1999 r. i oddalił powództwo. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, brak podstaw do przyjęcia, że przerwa w postępowaniu

upadłościowym spowodowała stronie powodowej szkodę. Strona ta nie wykazała, że ze względu na przeprowadzkę nie doszła do skutku jakaś konkretna transakcja, przyjęcie zaś „abstrakcyjnego”, „teoretycznego” wyliczenia szkody jest błędne w samym swym założeniu.

W skardze kasacyjnej strona powodowa powołała się na wydanie wyroku Sądu Apelacyjnego z naruszeniem art. 322 k.p.c. przez jego niezastosowanie, mimo niemożliwości ścisłego udowodnienia wysokości szkody, oraz art. 6 k.c. przez przyjęcie, że strona powodowa nie udowodniła szkody, a także art. 471 k.c. przez przyjęcie, że nie zachodziły przewidziane w tym przepisie przesłanki odpowiedzialności kontraktowej w postaci związku przyczynowego i szkody.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Apelacyjny nie zanegował ustalenia Sądu Okręgowego, dotyczącego wysokości kosztów przeprowadzki strony powodowej z wynajmowanego magazynu przy ul. U. nr 47/49, określonych na kwotę 6 360 zł. W tej sytuacji stanowisko Sądu Apelacyjnego o całkowitym braku podstaw do zastosowania w sprawie art. 471 k.c. ze względu na niemożność uznania szkody „teoretycznej”, „abstrakcyjnej” za szkodę w rozumieniu wymienionego przepisu, trafnie zostało w skardze kasacyjnej zakwestionowane, uzasadnionej bowiem krytyki Sądu Apelacyjnego skierowanej przeciwko operowaniu przez Sąd Okręgowy pojęciem szkody „abstrakcyjnej”, „teoretycznej” nie można odnieść do wspomnianego ustalenia dotyczącego kosztów przeprowadzki. Ostatecznie jednak zaskarżony wyrok odpowiada prawu.

Kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy miała ocena skuteczności wypowiedzenia umowy najmu przez syndyka masy upadłości Przedsiębiorstwa „P.”. W związku z tym, że upadłość wywiera doniosły wpływ na stosunki zobowiązaniowe upadłego (art. 32-51 Pr.upadł.), nasuwało się pytanie, czy syndyk masy upadłości Przedsiębiorstwa „P.” mógł wypowiedzieć umowę najmu magazynu przy ul. U. nr 47/49 na zasadach ogólnych, a więc także bez szczególnych przyczyn, z zachowaniem terminów wypowiedzenia zastrzeżonych w umowie lub przewidzianych w kodeksie cywilnym, czy też wypowiedzenie przez niego tej umowy podlegało ograniczeniom wynikającym z przepisów prawa upadłościowego.

Według art. 50 § 1 Pr.upadł., umowa najmu lub dzierżawy nieruchomości upadłego pozostaje w mocy, jeżeli przedmiot umowy przed ogłoszeniem upadłości był objęty przez najemcę lub dzierżawcę. Zgodnie zaś z art. 51 Pr.upadł., od umowy najmu lub dzierżawy nieruchomości zawartej przez upadłego jako najemcę lub

dzierżawcę każda ze stron może odstąpić, jeżeli w czasie ogłoszenia upadłości przedmiot najmu lub dzierżawy nie był jeszcze objęty przez upadłego.

Oświadczenie o odstąpieniu powinno nastąpić w ciągu dwóch tygodni od daty ogłoszenia upadłości. Jeżeli przedmiot najmu lub dzierżawy w czasie ogłoszenia upadłości był już objęty przez upadłego, syndyk może najem lub dzierżawę rozwiązać przez wypowiedzenie na sześć miesięcy z góry, gdy umowa dotyczy nieruchomości, w której było prowadzone przedsiębiorstwo upadłego, w innych zaś przypadkach – z zachowaniem ustawowego terminu wypowiedzenia; terminy te stosuje się tylko wówczas, gdy umówione terminy wypowiedzenia nie są krótsze. Rozwiązanie nie może nastąpić wcześniej niż z upływem czasu, za który czynsz z góry uiszczono.

Artykuł 51 Pr.upadł. stosuje się więc, jeżeli po zawarciu umowy najmu nieruchomości ogłoszona została upadłość najemcy. Według art. 51 Pr.upadł., istotne znaczenie ma to, czy przedmiot najmu w czasie ogłoszenia upadłości najemcy był już przez niego objęty, czy też nie. Dla przypadku, gdy nie był objęty, przepis § 1 przewiduje wyjątek od wyrażonej w art. 39 § 1 Pr.upadł. reguły dotyczącej umów wzajemnych i dopuszcza odstąpienie nie tylko przez syndyka masy upadłości najemcy, ale także przez drugą stronę (wynajmującego). Dla przypadku zaś, gdy był objęty, przepis § 3 przyznaje syndykowi masy upadłości najemcy uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem wskazanych w nim terminów. Celem tego przepisu należy się dopatrywać w przyznaniu syndykowi określonego w nim uprawnienia do wypowiedzenia najmu, choćby takiego uprawnienia nie miał najemca. Wynikająca z tego przepisu norma musi być uznana za bezwzględnie obowiązującą, wszelkie zatem porozumienia stron wyłączające wspomniane uprawnienie do wypowiedzenia powinny być uznane za nieważne. Nie ma natomiast podstaw do przyjęcia, że przepis art. 51 § 3 Pr.upadł., przyznając szczególne uprawnienie do wypowiedzenia najmu syndykowi masy upadłości najemcy, zarazem całkowicie wykluczył możliwość wypowiedzenia najmu przez wynajmującego (syndyka masy upadłości wynajmującego). Taka wykładnia art. 51 § 3 Pr.upadł. nie dałaby się pogodzić z przepisami art. 667 § 2 i art. 687 k.c., przyznającymi wynajmującemu w określonych w nich przypadkach naganego postępowania najemcy uprawnienie do wypowiedzenia najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, oraz z normą dopuszczającą wypowiedzenie bezterminowego zobowiązania o charakterze ciągłym przez obie strony (zob. art.

365¹ k.c. oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2000 r., II CKN 351/00, OSNC 2001, nr 6, poz. 95). Art. 51 § 3 Pr.upadł. choć więc nie przyznał wynajmującemu analogicznego uprawnienia do wypowiedzenia jak syndykowi masy upadłości najemcy, to nie pozbawił go możliwości wypowiedzenia najmu na zasadach ogólnych.

Zestawienie powyższych uwag z okolicznościami sprawy prowadzi do wniosku, że art. 51 § 3 Pr.upadł. nie miał w sprawie zastosowania, ponieważ umowę najmu leżącą u podstaw sporu zawarł już syndyk masy upadłości najemcy, nie został więc spełniony w sprawie warunek, by umowa najmu została zawarta przed ogłoszeniem upadłości najemcy. Poza tym, gdyby nawet art. 51 § 3 Pr.upadł. miał w sprawie zastosowanie, nie uzasadniałby uznania wypowiedzenia dokonanego na zasadach ogólnych przez syndyka masy upadłości Przedsiębiorstwa „P.” za bezskuteczne.

Znajdował natomiast w sprawie zastosowanie art. 50 § 1 Pr.upadł., dotyczy on bowiem przypadków ogłoszenia upadłości wynajmującego po zawarciu najmu nieruchomości. Nie ma przy tym znaczenia z punktu widzenia stosowania tego przepisu, kto jest najemcą nieruchomości, może być więc nim także syndyk masy upadłości innego podmiotu (zob. art. 87 Pr.upadł.). Jednakże również z art. 50 § 1 Pr.upadł. nie wynika niemożność wypowiedzenia najmu przez syndyka masy upadłości wynajmującego. Przepis ten rozstrzyga tylko o mocy wiążącej umowy najmu nieruchomości w razie upadłości wynajmującego. Jeżeli przedmiot umowy nie został przed ogłoszeniem upadłości wynajmującego objęty przez najemcę, umowa traci moc, jeżeli zaś, jak w niniejszej sprawie, został objęty, umowa pozostaje w mocy, w związku z czym wyłania się kwestia możliwości jej wypowiedzenia. Z treści omawianego przepisu nie wynika jednak nic takiego, co by sprzeciwiało się możliwości jej wypowiedzenia przez każdą ze stron na zasadach ogólnych. Ponadto, jeżeli chodzi o zachowanie tej możliwości przez syndyka masy upadłości wynajmującego, to pozostają tu w pełni aktualne przytoczone wyżej przy omawianiu art. 51 § 3 Pr.upadł. argumenty odwołujące się do art. 365¹, 667 § 2 i art. 687 k.c.

Skuteczność wypowiedzenia umowy najmu przez syndyka masy upadłości Przedsiębiorstwa „P.” nakazywała uznać oparte na odmiennym założeniu powództwo odszkodowawcze syndyka masy upadłości Przedsiębiorstwa „T.” za

nieusprawiedliwione co do samej zasady. W tej sytuacji nie mogły także odnieść zamierzonego skutku zarzuty naruszenia art. 322 k.p.c. i art. 6 k.c.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Najwyższy na podstawie art. 393¹² *in fine* k.p.c. oddalił skargę kasacyjną.