



Sygn. akt V CK 648/04

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 maja 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Jan Górowski (przewodniczący)*

*SSN Marek Sychowicz (sprawozdawca)*

*SSN Hubert Wrzeszcz*

w sprawie z powództwa R. P.

przeciwko "P.(...)" w K.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 19 maja 2005 r., kasacji powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 27 maja 2004 r., sygn. akt I ACa (...),

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

#### Uzasadnienie

R. P. wniósł – po rozszerzeniu powództwa – o zasądzenie na jego rzecz od „P.(...)” w K. kwoty 125 000 zł z odsetkami ustawowymi tytułem odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy dzierżawy.

Sąd Okręgowy w G. wyrokiem dnia 7 lipca 2003 r. uwzględnił powództwo. Rozstrzygnięcie to oparte zostało na następujących ustaleniach.

W dniu 1 marca 2000 r. strony zawarły umowę dzierżawy nieruchomości położonej w R. przy ul. Ł. na okres pięciu lat. Pozwana, jako dzierżawca, zobowiązała

się do płacenia powodowi czynszu w wysokości odpowiadającej 10% wartości uzyskanej sprzedaży z prowadzonego na nieruchomości C.(...), nie mniejszej niż 6 000 zł miesięcznie za miesiące styczeń i luty oraz lipiec – grudzień oraz nie mniejszej niż 12 000 zł za pozostałe miesiące. Aneksem z dnia 1 kwietnia 2000 r. to ostatecznie postanowienie zmieniono w ten sposób, że minimalną wysokość czynszu określono za wszystkie miesiące na 7 000 zł. Ponieważ działalność gospodarcza prowadzona przez pozwaną na nieruchomości przynosiła straty, skierowanym do powoda pismem z dnia 26 lutego 2002 r. oświadczyła ona, że rozwiązuje umowę dzierżawy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na dzień 31 maja 2002 r. W odpowiedzi na to pismo powód stwierdził, że umowa dzierżawy zawarta na czas oznaczony nie podlega rozwiązaniu za wypowiedzeniem. Wówczas pismem z dnia 19 marca 2002 r. pozwana zwróciła się do powoda o wyrażenie zgody na rozwiązanie umowy za porozumieniem stron. Pismem z dnia 2 kwietnia 2002 r. powód oświadczył, że wyraża zgodę na wcześniejsze rozwiązanie umowy pod warunkiem wypłacenia mu odszkodowania w wysokości odpowiadającej przychodom, na uzyskanie których liczył zawierając umowę. Pozwana nie ustosunkowała się do tego pisma. W dniu 12 czerwca 2002 r. opuściła dzierżawioną nieruchomość. W dniu 25 lipca powód wezwał pozwaną do zapłaty odszkodowania za rozwiązanie umowy przed terminem. Pismem z dnia 9 sierpnia 2002 r. pozwana odmówiła zapłaty odszkodowania, podnosząc że w związku z zawarciem umowy dzierżawy poniosła znaczne straty, a w kolejnym piśmie z dnia 30 października 2002 r. oświadczyła, że wskutek nadzwyczajnej zmiany stosunków jej świadczenie stało się niemożliwe, a zatem umowa została rozwiązana.

Zdaniem Sądu Okręgowego doszło do zawarcia przez strony – co wynika z ich zachowania – umowy rozwiązującej umowę dzierżawy za odszkodowaniem. Trudna sytuacja finansowa pozwanej nie jest wystarczającą przesłanką do odmowy przyznania powodowi tego odszkodowania. Gdyby argumentacja ta była niewystarczająca, to Sąd Okręgowy wskazał na przepis art. 471 k.c., jako podstawę uwzględnienia powództwa. Zasądzone na rzecz powoda odszkodowanie odpowiada równowartości czynszu za okres od dnia 15 lipca 2002 r. do dnia 15 marca 2003 r. w wysokości po 7 000 zł miesięcznie i za okres od dnia 1 kwietnia 2003 r. do dnia 28 lutego 2005 r. w wysokości po 3 000 zł miesięcznie.

Uwzględniając apelację pozwanej, Sąd Apelacyjny, po uzupełnieniu ustaleń dokonanych w sprawie przez Sąd pierwszej instancji, wyrokiem z dnia 27 maja 2004 r. zmienił wyrok tego Sądu i oddalił powództwo. Sąd Apelacyjny uznał, że wobec tego, iż

zgodnie z umową dzierżawy z dnia 1 marca 2000 r. jej rozwiązanie wymagało formy pisemnej pod rygorem nieważności, niezachowanie tej formy spowodowało, że do rozwiązania umowy nie doszło i że podstawę roszczenia dochodzonego przez powoda stanowi art. 471 k.c. Przyjmując, że ocena w zakresie „prognozy” co do utraconych przez powoda korzyści nie mogła wykraczać poza datę orzekania przez Sąd pierwszej instancji, Sąd Apelacyjny stwierdził niezasadność zasądzenia odszkodowania za okres od dnia 7 lipca 2003 r. do dnia 1 marca 2005 r. Skoro powód przejął nieruchomości do korzystania w dniu 12 czerwca 2002 r. i od marca 2003 r. prowadził na niej działalność gospodarczą, datą graniczną, do której mogło być „naliczone” odszkodowanie jest marzec 2003 r. Jednakże co do okresu od dnia 13 czerwca 2002 r. do marca 2003 r. powód nie udowodnił, że nierealnym było uzyskanie z nieruchomości dochodu w postaci czynszu dzierżawnego i nie wykazał, iż istniały przeszkody do prowadzenia z zyskiem działalności gospodarczej na nieruchomości. Powód nie udowodnił więc poniesienia szkody. Jednakże nawet przy udowodnieniu szkody powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie ze względu na przepis art. 5 k.c. Skutki nietrafionych inwestycji powoda w postaci stworzenia na nieruchomości C.(...) nie mogą bowiem obciążać wyłącznie pozwanej. Wiadome Sądowi z urzędu zubożenie społeczeństwa w województwie śląskim i ukierunkowanie popytu wyłącznie na podstawowe środki konsumpcji spowodowało, że znaczna inwestycja powoda nie mogła przynieść i nie przynosiła dochodu dzierżawcy, a generowała jedynie straty. Ponadto inwestycje dokonane przez pozwaną w wysokości około 50 000 zł, po krótkim stosunkowo okresie korzystania przez nią, pozostały przy powodzie. Nie godząc się na rozwiązanie umowy w drodze porozumienia stron za trzymiesięcznym wypowiedzeniem, powód dał wyraz niezrozumienia dla przemian ekonomicznych i cały ich ciężar przerzucił na pozwaną.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżył kasacją powód. Podstawę kasacji stanowi naruszenie prawa materialnego poprzez niewłaściwe zastosowanie art. 5 k.c. oraz błędną wykładnię art. 361 i 471 k.c. a także naruszenie przepisów postępowania: art. 227, 228, 231 i 233 k.p.c. Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i utrzymanie w mocy wyroku Sądu pierwszej instancji lub uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z uzasadnienia kasacji wynika, że skarżący kwestionuje ustalenie przez Sąd Apelacyjny, że nie nastąpiło rozwiązanie umowy dzierżawy zawartej w dniu 1 marca 2000 r. Ustalenie to zostało dokonane w wyniku oceny oświadczeń stron zawartych w

ich pismach kierowanych do strony przeciwnej. Przepisem, który znajdował zastosowanie przy tej ocenie, jest art. 65 § 1 k.c. Podstawą kasacji nie jest jednakże naruszenie tego przepisu. Zbadanie prawidłowości wymienionego ustalenia uchyła się zatem spod kontroli kasacyjnej.

Przytoczone w kasacji podstawy, na których została ona oparta uzasadniają jej uwzględnienie.

Wobec tego, że umowa dzierżawy zawarta przez strony nie została rozwiązana (ustalenie czego jest wiążące w postępowaniu kasacyjnym), powód mógł żądać od pozwanej świadczenia, do spełnienia którego zobowiązywała ją umowa, a więc zapłaty umówionego czynszu wraz z nastaniem terminów wymagalności tego świadczenia, przy czym roszczenie to nie było uzależnione od tego, czy pozwana korzystała (ewentualnie w jakim zakresie) z uprawnienia do używania rzeczy wydzierżawionej i pobierania z niej pożytków. Niedopełnienie przez pozwaną wynikającego z umowy obowiązku zapłaty powodowi czynszu w wysokości umówionej za cały czas trwania umowy jest niewykonaniem zobowiązania, rodzącym stosownie do art. 471 k.c. obowiązek naprawienia szkody poniesionej przez powoda. Szkodę tę stanowią korzyści utracone przez powoda (*lucrum cessans*), tj. korzyści które powód uzyskałby, gdyby umowa była należycie wykonywana przez pozwaną (art. 361 § 2 k.c.). Szkada ta może wyrażać się w utracie wszelkiego rodzaju korzyści utraconych przez powoda. Z twierdzeń pozwu, podtrzymanych przez powoda w toku procesu, wynika, że w rozpoznawanej sprawie dochodzi on odszkodowania z tytułu utraconych korzyści w postaci czynszu, do zapłacenia którego zobowiązana była pozwana, ale którego nie zapłaciła. W tej sytuacji określenie odszkodowania należnego powodowi, w punkcie wyjściowym dla ustalenia tego odszkodowania, nie nasuwa żadnych trudności. Wyraża się ono sumą czynszu, do zapłaty którego zgodnie z umową zobowiązana była pozwana w okresie do dnia wygaśnięcia umowy (28 lutego 2005 r.), ale nie później niż do dnia orzekania przez sąd. Dniem tym nie jest jednakże, jak błędnie uznał Sąd Apelacyjny, dzień wyrokowania przez sąd pierwszej instancji, ale dzień zamknięcia rozprawy przez sąd drugiej instancji, jako sąd orzekający merytorycznie w sprawie (art. 316 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.). Tak ustalone odszkodowanie powinno jednakże ulec pomniejszeniu o korzyści, jakie odniósł powód w związku z wyrządzoną mu szkodą (*compensationis lucri cum damno*), co zresztą powód wziął pod uwagę określając wysokość dochodzonego roszczenia. Rzeczą sądu było ustalenie rozmiaru tych korzyści. W okolicznościach sprawy są to korzyści, jakie w rzeczywistości odniósł powód z używania nieruchomości i pobierania z

niej pożytków w czasie po opuszczeniu jej przez pozwaną (12 czerwca 2002 r.) do dnia związania stron umową dzierżawy (28 lutego 2005 r.). Wreszcie, jeżeli nawet powód nie odniósł takich korzyści, niepodjęcie przez niego działania, które w realnie istniejących okolicznościach mogło takie korzyści przynieść (np. wydzierżawienie nieruchomości lub jej części, wynajęcie obiektów na niej znajdujących się, wykorzystanie nieruchomości do prowadzenia działalności gospodarczej we własnym zakresie), może zostać poczytane za przyczynienie się do zwiększenia szkody przez niego doznanej na skutek niewykonania umowy przez pozwaną (art. 362 k.c.).

W rozpoznawanej sprawie brak jest ustalenia rozmiaru korzyści osiągniętych przez powoda z używania nieruchomości i pobierania z niej pożytków w czasie po opuszczeniu jej przez pozwaną. Brak jest też ustalenia wielkości korzyści, które w tym czasie powód mógłby osiągnąć, gdyby podjął odpowiednie działanie. Powód wykazał, jako przesłankę dochodzonego roszczenia (art. 471 k.c.), że poniósł szkodę w wysokości odpowiadającej sumie czynszu, do zapłacenia którego zobowiązana była pozwana (art. 361 § 2 k.c.). Ciężar udowodnienia okoliczności, które mogły spowodować zmniejszenie odszkodowania należnego powodowi, wbrew pogładowi Sądu Apelacyjnego, spoczywał na pozwanej (art. 6 k.c.). W konsekwencji nie ma podstaw do przyjęcia, że oddalenie powództwa uzasadnia nieponiesienie szkody przez powoda.

Umów należy dotrzymywać (*pacta sunt servanda*). W sytuacji, gdy pozwana nie wykonała umowy zawartej z powodem, uchylenie się przez nią od zapłaty należnego powodowi z tego tytułu odszkodowania (art. 471 k.c.) może nastąpić jedynie tylko wówczas, gdy dochodzenie przez powoda odszkodowania stanowi czynienie ze swego prawa użytku, który jest sprzeczny z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Ustalenia faktyczne stanowiące podstawę zaskarżonego wyroku nie uzasadniają przyjęcia, że dochodzenie przez powoda odszkodowania w rozpoznawanej sprawie jest nadużyciem prawa. Szerokie odniesienie się przez Sąd Apelacyjny do przepisu art. 357<sup>1</sup> k.c. może oznaczać jedynie tyle, że jeżeli istniały podstawy do skorzystania przez pozwaną z drogi postępowania określonej w tym przepisie, to nieskorzystanie z niej nie wyłącza możliwości powoływanie się przez pozwaną w obronie przed roszczeniem powoda na art. 5 k.c. Nieskorzystanie przez pozwaną z wymienionej drogi nie stanowi natomiast okoliczności przemawiającej za zasadnością jej obrony, a nawet przeciwnie, może oznaczać, że niekorzystając z przewidzianej przez prawo możliwości prowadzącej do zmiany istotnych postanowień umowy lub jej rozwiązania, a odstępując od wykonywania umowy pozwana stawia powoda przed faktami dokonanymi

i odmawiając zapłaty odszkodowania za niewykonanie umowy uchyla się od poniesienia konsekwencji swego postępowania. Powołane przez Sąd Apelacyjny „zubożenie społeczeństwa... i ukierunkowanie popytu wyłącznie na podstawowe środki konsumpcji” mogło oczywiście wpłynąć na powodzenie przedsięwzięcia gospodarczego prowadzonego przez pozwaną na dzierżawionej nieruchomości. Nie sposób jednakże konsekwencjami tego obciążać powoda w sytuacji, gdy w czasie zawierania przez strony umowy i w okresie jej obowiązywania sytuacja społeczna i gospodarcza była stabilna i zjawiska, które zachodziły w gospodarce wolnorynkowej były przewidywalne. W szczególności pozwana, jako profesjonalista w zakresie prowadzonej przez nią działalności, nie może uchylać się od następstw podejmowanych przez nią decyzji niezależnie od tego, czy były one – co zarzuca powód – wynikiem wadliwej organizacji i złego zarządzania prowadzonym przez nią przedsiębiorstwem, czy – na co powołuje się pozwana – wynikiem okoliczności obiektywnych, ale nie noszących charakteru nadzwyczajnej zmiany stosunków i przewidywalnych. Także poczynienie przez pozwaną nakładów na dzierżawioną nieruchomość nie jest okolicznością, która może uzasadniać zastosowanie w rozpoznawanej sprawie art. 5 k.c. Jeżeli za względu na poczynienie nakładów pozwanej przysługuje roszczenie w stosunku do powoda o ich zwrot, to pozwana mogła dochodzić tego roszczenia w rozpoznawanej sprawie w drodze powództwa wzajemnego czy zarzutu potrącenia, albo w odrębnej sprawie. Niedochodzenie tego roszczenia przez pozwaną lub jego brak nie uprawnia do zarzucenia powodowi, że domagając się naprawienia szkody wyrządzonej mu przez pozwaną nadużywa swego prawa.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 393<sup>13</sup> § 1 oraz art. 393<sup>19</sup> w zw. z art. 108 § 2 k.p.c. w brzmieniu obowiązujących przed zmianą dokonaną ustawą z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz. U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98), w zw. z art. 3 tej ustawy, orzekł jak w sentencji.