



Sygn. akt III CK 689/04

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 sierpnia 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Gerard Bieniek (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Maria Grzelka (sprawozdawca)

Protokolant Iwona Budzik

w sprawie z powództwa G. M.
przeciwko „A - Z M. ” sp. z o. o. w K.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 4 sierpnia 2005 r.,
kasacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w K.
z dnia 7 maja 2004 r., sygn. akt (...),

I. zmienia zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację powódki i orzekającej o wzajemnym zniesieniu kosztów postępowania apelacyjnego oraz wyrok Sądu Rejonowego dla w K. z dnia 3 grudnia 2003 r., w punktach II (drugim) i IV (czwartym) w ten sposób, że:

- 1) zasądza od pozwanej Spółki na rzecz powódki kwotę 6.500,- (sześć tysięcy pięćset) złotych z odsetkami ustawowymi od**

- dnia 20 września 2003 r., a w pozostałej części powództwo o zapłatę oddala,**
- 2) oddala apelację powódki w pozostałym zakresie,**
- 3) zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 400,- (czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za I i II instancję,**
- II. oddala kasację w pozostałej części,**
- III. koszty procesu za instancję kasacyjną pomiędzy stronami wzajemnie znosi.**

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w K. oddalił apelacje wniesione przez obydwie strony od wyroku Sądu Rejonowego dla K. z dnia 3 grudnia 2003 r., mocą którego nakazano pozwanej Spółce z o. o. „A - Z M.” opróżnienie oraz opuszczenie lokalu użytkowego, oraz oddalono powództwo wniesione przez G. M. dotyczące zasądzenia na jej rzecz kary umownej w kwocie 6.500,- złotych i odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w kwocie 11.817,50 złotych. Stan faktyczny przyjęty za podstawę wyrokowania był bezsporny. Strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego na okres do dnia 15 lipca 2003 r., zaś w dniu 25 lipca 2003 r. pisemnie uzgodniły zasady zwrotu lokalu wobec wygaśnięcia najmu. Pozwana zobowiązała się opróżnić i opuścić lokal do dnia 30 sierpnia 2003 r., a powódka zobowiązała się nie naliczać odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w okresie od 16 lipca do 30 sierpnia 2003 roku. Na wypadek niewydania powódce lokalu w umówionym terminie strony przewidziały karę umowną należną od pozwanej w kwocie 6.500,- złotych oraz prawo powódki do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokość kary umownej gdyby opóźnienie w wydaniu lokalu przekroczyło 30 dni. Pozwana nie zwróciła powódce przedmiotowego lokalu użytkowego do dnia zamknięcia rozprawy w Sądzie pierwszej instancji. Właścicielką nieruchomości zabudowanej budynkiem, w którym znajdował się wynajęty przez powódkę lokal użytkowy, była Gmina Miasto K., z

którą powódka miała umowę dzierżawy. Ta umowa została powódce wypowiedziana w 2001 roku, ale Gmina nie dochodziła zwrotu nieruchomości. W piśmie skierowanym do Gminy powódka zarzuciła bezskuteczność wypowiedzenia a wobec odmowy przyjmowania przez Gminę czynszu dzierżawnego wpłacała go do depozytu sądowego na podstawie postanowienia sądu.

Sąd pierwszej instancji, oddalając powództwo o zapłatę kary umownej i o odszkodowanie wyraził pogląd, że skoro powódka nie wykazała, żeby po ustaniu pomiędzy nią i pozwaną stosunku najmu, przysługiwało jej prawo do dysponowania lokalem, to nie mogła ona skutecznie wystąpić z roszczeniami odszkodowawczymi. W tym zakresie podzielił stanowisko wyrażone w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1999 r. III CKN 198/98 (OSN 1999, nr 10, poz. 175), że wynajmujący nie będący właścicielem rzeczy najętej może domagać się naprawienia szkody wynikłej z nieuwzględnienia przez najemcę obowiązku zwrotu rzeczy tylko wówczas, gdy przysługiwało mu uprawnienie do dysponowania rzeczą po zakończeniu najmu. Powyższe stanowisko podzielił Sąd Okręgowy w zaskarżonym wyroku stwierdzając, że skoro powódce nie przysługuje tytuł prawny do władania nieruchomością nie zasługuje także na uwzględnienie argument, że powódka mogłaby wynająć nieruchomość kolejnemu najemcy oraz czerpać z tego zysk. Gdyby do zawarcia takiej umowy doszło, to zostałaby ona zawarta z powódką jako osobą nieuprawnioną, zatem, z takich twierdzeń nie można wywodzić uprawnienia powódki do wynagrodzenia szkody polegającej na uniemożliwieniu jej wykorzystania stanu niezgodnego ze stanem prawnym nieruchomości. Po stronie powódki szkoda wynikająca z niewydania jej przedmiotu najmu nie mogła powstać. Jedynie właściciel nieruchomości, w której znajduje się przedmiotowy lokal użytkowy, mógłby żądać od strony pozwanej kary umownej oraz domagać się zapłaty za bezumowne korzystanie z lokalu, natomiast sama powódka – jedynie czynszu za najem. Brak po stronie powódki tytułu prawnego do dysponowania przedmiotowym lokalem Sąd Okręgowy przyjął uznając, że powódka nie wykazała, iżby nadal przysługiwał jej status dzierżawcy w stosunku do Gminy. Ocena ta została wyrażona bez przeprowadzenia w postępowaniu odwoławczym dowodów po raz pierwszy wnioskowanych w apelacji, z których miało wynikać, że Gmina nie zaprzeczyła pismu powódki wyrażającemu sprzeciw wobec skuteczności

wypowiedzenia umowy dzierżawy oraz dała dowód akceptowania dalszego posiadania nieruchomości przez powódkę. Na podstawie tych dowodów powódka wywodziła, że zarówno w chwili zawierania umowy najmu z pozwaną jak i po zakończeniu stosunku najmu przysługiwał jej status dzierżawcy, w związku z czym miała ona tytuł do władania nieruchomością. To zaś – zdaniem powódki – uprawniało ją do domagania się od pozwanej odszkodowania za utratę czynszu jaki mogłaby uzyskać gdyby wynajęła po 15 lipca 2003 r. przedmiotowy lokal. Uwzględniając powództwo o nakazanie pozwanej opróżnienia i opuszczenia przedmiotowego lokalu Sąd Okręgowy wskazał, że osoba, której należy wydać rzecz najętą po zakończeniu stosunku najmu nie musi być właścicielem tej rzeczy ani posiadać jakiegokolwiek innego tytułu prawnego do rzeczy.

W kasacji powódka zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi naruszenie prawa materialnego – art. 473 § 1 k.c. przez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy w umowie rozszerzono odpowiedzialność pozwanej, że w razie niewydania nieruchomości w oznaczonym terminie pozwana będzie zobowiązana do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, oraz art. 484 § 1 k.c. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że prawo do żądania kary umownej, zastrzeżonej na wypadek niewykonania zobowiązania, przysługuje wierzycielowi jedynie wówczas gdy poniósł on szkodę. Skarżąca wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w części dotyczącej żądania zasądzenia kary umownej i odszkodowania wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami procesu za wszystkie instancje.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Żądanie odszkodowania w kwocie 11.817,50 złotych (obok kary umownej) powódka opierała na twierdzeniu że mogłaby wynająć lokal użytkowy w okresie od dnia 16 lipca 2003 r. do dnia wniesienia pozwu i uzyskiwać z tego tytułu czynsz w wysokości 215,50 złotych za jeden dzień. Co do zasady roszczenie to byłoby zasadne gdyby powódka wykazała, że w wymienionym okresie przysługiwał jej status dzierżawcy nieruchomości zabudowanej budynkiem, w którym znajdował się przedmiotowy lokal użytkowy, oraz, że umowa dzierżawy nie zabraniała jej oddawania w najem lokalu użytkowego. Jak to wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku

z dnia 11 marca 1999 r. III CKN 198/98 (OSNC 1999, nr 10, poz. 175) i z czym należy się zgodzić, niewykonanie przez najemcę obowiązku terminowego zwrotu rzeczy najętej uprawnia wynajmującego, nie będącego właścicielem rzeczy, do żądania na podstawie art. 471 k.c. odszkodowania obejmującego korzyść jaką mógłby otrzymać gdyby zwrócono mu rzecz w terminie, jeżeli po ustaniu stosunku najmu był on uprawniony do dysponowania rzeczą w sposób umożliwiający osiągnięcie wskazywanej korzyści. Ponadto, zważywszy, że żądane przez powódkę odszkodowanie obejmuje *lucrum cessans*, niezbędne było wykazanie prawdopodobieństwa uzyskania korzyści w stopniu graniczącym z pewnością, że gdyby nie zachowanie się dotychczasowego najemcy to powódka tę korzyść by otrzymała. Wymagało to nie tylko stwierdzenia, że tego rodzaju korzyść w przedstawianych okolicznościach bywa możliwa do osiągnięcia ale udowodnienia, że w konkretnej sytuacji byłiby chętni do zawarcia kolejnej umowy najmu na warunkach proponowanych. Zależnie od okoliczności ten ostatni fakt mógłby zostać przyznany, albo przyjęty za powszechnie znany, lub też wymagałby wykazania.

Z treści umowy dzierżawy dotyczącej gruntu zabudowanego, zawartej przez powódkę z Gminą Miasto K., wynikałoby, że wydzierżawiający zabronił powódce poddzierżawiania obiektu i to pod rygorem wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, chyba, że Gmina wyrazi na to zgodę. W ustalonym stanie faktycznym brak podstaw do przyjęcia, że powódka byłaby uprawniona jako dzierżawca do oddania w kolejny najem lokalu użytkowego, o który chodzi w sprawie, brak też wykazania, że istniały realne szanse na zawarcie kolejnej umowy za czynszem po 215,50 złotych dziennie. Można dodać, że zawarta, wbrew treści umowy dzierżawy z Gminą K., kolejna umowa najmu – podobnie jak umowa, którą powódka miała z pozwaną – byłaby wprawdzie skuteczna w stosunkach pomiędzy jej partnerami, ale z faktu tego powódka nie mogła uczynić źródła swojego uprawnienia do żądania odszkodowania. Oznaczałoby to bowiem dopuszczenie możliwości upatrywania utraty korzyści w niedojściu do skutku czynności nieuprawnionej, czego nie sposób zaaprobować. W takiej sytuacji brak korzyści wynika z dotyczącego powódki zakazu podejmowania czynności a nie z ich niedojścia do skutku z winy pozwanej.

Już więc choćby z racji niewykazania przez powódkę, że zawarłaby kolejną umowę najmu i miała z niej korzyść w kwocie 11.817.25 złotych żądanie odszkodowania nie mogło być uwzględnione. Wymaga podkreślenia, że korzyść w postaci pożytków z przedmiotu dzierżawy w rozumieniu art. 693 § 1 k.c. mogłaby w okolicznościach niniejszej sprawy dotyczyć czynszu z oddawania przez powódkę w najem lokalu użytkowego na dzierżawionej nieruchomości tylko wówczas gdyby w tym celu, tj. w celu wynajmowania, nieruchomość została powódce wydzierżawiona. Nic takiego nie wynika z ustalonego stanu faktycznego.

Przede wszystkim jednak powódka nie mogła skutecznie podnosić, że po ustaniu stosunku najmu z pozwaną była nadal dzierżawcą nieruchomości.

Bezsporne było w sprawie, że jeszcze zanim doszło do umowy najmu pomiędzy stronami dzierżawa nieruchomości została powódce przez Gminę Miasto K. wypowiedziana. Zasadność wypowiedzenia nie została podważona w ewentualnym procesie o ustalenie, że stosunek dzierżawy trwa (art. 189 k.p.c.), jego ewentualna bezzasadność nie została też przyznana przez Gminę, a Sąd w zaskarżonym wyroku z przyczyn formalnych, nie zajął się kwestią wyjaśnienia, czy mimo wypowiedzenia umowa dzierżawy w 2003 roku wiązała jej strony. Skarżąca w kasacji nie powołała się na podstawę przewidzianą w art. 393¹ pkt 2 k.p.c. odnośnie do ewentualnego błędnego zastosowania art. 381 k.p.c. w części obejmującej nieprzeprowadzenie dowodów na okoliczność, że umowa dzierżawy trwała. W tej sytuacji, należało przyjąć, że wypowiedzenie, jako jednostronna czynność prawna, wywołało skutek w postaci wygaśnięcia umowy dzierżawy pomiędzy powódką i Gminą Miasto K. W związku z tym, po ustaniu stosunku najmu lokalu użytkowego powódka nie była dzierżawcą nieruchomości i nie przysługiwał jej tytuł prawny do dysponowania tym lokalem. Umówienie się po myśli art. 484 § 1 zd. drugie k.c. w zw. z art. 473 § 1 k.c. o odszkodowanie, obok kary umownej, za nienależyte wykonanie umowy najmu było bezskuteczne w części dotyczącej następstwa czynu, do podjęcia którego powódka nie była uprawniona.

Z przedstawionych względów zarzut kasacji co do naruszenia art. 473 § 1 k.c. należało uznać za bezzasadny. Dla ścisłości wypada zauważyć, że zarzut ten w istocie odnosił się do naruszenia art. 484 § 1 k.c. zd. drugie (wymienionego

w kasacji w dalszej części i dlatego podlegającego rozważeniu) a nie do art. 473 § 1 k.c.; wszakże możliwości umownego rozszerzenia odpowiedzialności dłużnika nikt w sprawie niniejszej nie podważał, a tylko tę materię reguluje art. 473 § 1 k.c.

Zasadny był natomiast zarzut błędnej wykładni art. 484 § 1 k.c. w części dotyczącej uwarunkowania zasadności kary umownej istnieniem szkody. Już po wydaniu zaskarżonego wyroku opublikowana została uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2003 r. III CZP 61/03 (OSNC 2004 nr 5, poz. 69), której nadano moc zasady prawnej, że zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania nie zwalnia dłużnika z obowiązku jej zapłaty również wówczas, gdy zostało wykazane, że wierzyciel nie poniósł szkody. Wątpliwości na tle wykładni art. 484 § 1 k.c., przesądzone przez Sąd Okręgowy w zaskarżonym wyroku w kierunku odmiennym, zostały więc wiążąco dla Sądu Najwyższego rozstrzygnięte. Sprawia to, że w sprawie niniejszej w części dotyczącej kwoty 6.500,- złotych z tytułu kary umownej, Sąd Najwyższy władny był, na mocy art. 393⁵ k.p.c., zmienić zaskarżony wyrok oraz poprzedzający go wyrok Sądu pierwszej instancji i uwzględnić powództwo. O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. stosownie do stopnia wygranej i przegranej każdej ze stron we wszystkich instancjach z perspektywy niniejszego orzeczenia reformatoryjnego.

Db

/tp/