



Sygn. akt V CSK 433/13

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 czerwca 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący, sprawozdawca)
SSA del. do SN Katarzyna Polańska-Farion
SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa "W." Spółki z o.o. w L.
przeciwko Gminie Miejskiej L.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 27 czerwca 2014 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego [...] z dnia 28 maja 2013 r.,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 4 lutego 2013 r. Sąd Okręgowy w L. uwzględniając powództwo W. Spółki zasądził od pozwanej Gminy Miejskiej kwotę 1.800.000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 27 kwietnia 2011 r. tytułem odszkodowania za bezpodstawne wypowiedzenie umowy zawartej przez strony dnia 19 maja 1994 r. dotyczącej korzystania z lokalu użytkowego.

Sąd Okręgowy oparł swe rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:

Dnia 19 maja 1994 r. strony zawarły na okres 25 lat umowę, którą nazwały umową dzierżawy, obejmującą lokal użytkowy położony w L. przy ul. M. I nr 2, o powierzchni 400,9 m² oraz piwnice o powierzchni 162,3 m². W umowie został ustalony roczny czynsz dzierżawny płatny z góry, jednorazowo za cały okres dzierżawy w kwocie 975.000 złotych przed denominacją. W § 5 umowy powodowa Spółka zobowiązała się do ponoszenia wszelkich świadczeń związanych z wydzierżawioną nieruchomością jak: podatki, opłaty skarbowe, ubezpieczenia oraz pokrywania kosztów eksploatacji lokalu, stosownie do zawartych umów z odpowiednimi jednostkami na dostawę energii elektrycznej i wodnej, gazu, wody, odprowadzania ścieków, wywozu śmieci itp., jak również do wykonywania na własny koszt wszelkich remontów oraz napraw związanych z przedmiotem umowy oraz partycypacji w kosztach remontów ogólnych budynku, w którym znajdował się przedmiotowy lokal. W § 9 umowy strony ustaliły, że wydzierżawiający ma prawo wypowiedzieć umowę dzierżawy z zachowaniem sześć- miesięcznego terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy dzierżawca nie wykonuje obowiązków wynikających z umowy dzierżawy. Powodowa Spółka podnajęła przedmiotowy lokal innym podmiotom. Dnia 17 czerwca 1994 r. Spółka W. zawarła z ZGK, zarządcą budynku działającym z upoważnienia zarządu Miasta L., umowę oznaczoną numerem 39/94, w której zobowiązała się do ponoszenia miesięcznego udziału w kosztach eksploatacyjnych w wysokości 4.980 złotych (przed denominacją) za metr kwadratowy powierzchni oraz do wnoszenia na rzecz tego zarządcy miesięcznych wpłat z tytułu kosztów centralnego ogrzewania, dostarczania wody,

anteny zbiorczej TV. W § 3 umowy strony ustaliły, że wszelkie zmiany stawek opłat eksploatacyjnych ustalone stosownie do kalkulacji zarządcy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu, z wyjątkiem opłat przewidzianych w § 1 ust. 2 pkt 1-3, a dzierżawca wyraził zgodę na zmianę wielkości świadczeń, których wysokość ustalona jest niezależnie od zarządcy, bez dokonania zmiany umowy. Według postanowień § 8 strony mogły wypowiedzieć umowę za jednomiesięcznym wypowiedzeniem. Powodowa spółka na podstawie umowy o zarządzanie płaciła stawkę z tytułu zarządzania i udziału we współwłasności w wysokości 0,54 gr za m². Problemy zaczęły się od 2005 r. po przejściu po ZGM zarządu nieruchomościami należącymi do Gminy L. przez spółkę F. spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, która poinformowała powódkę o nowej stawce opłaty eksploatacyjnej wynoszącej 1.93 zł za m², ustalonej zarządzeniem Prezydenta Miasta L. z dnia 17 marca 2005 r. Wcześniej, uchwałami z dnia 19 kwietnia 2004 r. Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości Nr 2-2a-4 przy ul. M. I w L. ustaliła koszty zarządu na kwotę 1,23 zł za m² oraz wysokość funduszu remontowego w wysokości 0,70 zł za m². Powodowa spółka odmówiła podpisania aneksu do umowy o zarządzanie w zakresie wysokości opłat eksploatacyjnych i w dalszym ciągu uiszczala opłatę eksploatacyjną w kwocie po 0,54 zł za m². Spółka F. pismem z dnia 17 marca 2010 r. wypowiedziała powódce umowę z dnia 17 czerwca 1994 r. z dniem 30 kwietnia 2010 r., a następnie pismem z dnia 27 sierpnia 2010 r. pozwana Gmina złożyła powódce oświadczenie o rozwiązaniu na podstawie § 9 w zw. z § 5 umowy dzierżawy nieruchomości z dniem 28 lutego 2011 r. z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Wcześniej, 12 lutego 2017 r. Spółka F. występująca w imieniu Gminy Miejskiej L. wniosła pozew o zasądzenie od Spółki W. kwoty 22.301 zł z tytułu niedopłaty faktur od kwietnia 2005 r. do września 2005 r. obejmującej systematyczne dopłaty do przedmiotu dzierżawy na rzecz Wspólnoty pokrywające w całości zaliczki na zarząd nieruchomością wspólną oraz na fundusz remontowy. Prawomocnym wyrokiem z dnia 15 maja 2007 r. Sąd Rejonowy w L. oddalił w całości powództwo.

Na tej podstawie faktycznej Sąd Okręgowy uznał, że brak było podstaw do wypowiedzenia powódce umowy dzierżawy albowiem powódka wypełniała wszelkie zobowiązania wynikające z § 5 umowy dzierżawy. Sąd Okręgowy podniósł,

że w wydzierżawionym lokalu nie było części wspólnych, a wszelkie opłaty za media, wywóz śmieci, ogrzewanie ponosiła powódka. Ponadto umowa z dnia 17 czerwca 1994 r. nie przewidywała jednostronnej zmiany warunków. Sąd Okręgowy ustalił na podstawie opinii biegłego wysokość szkody, jaką poniosła powódka w związku z wcześniejszym wygaśnięciem umowy dzierżawy.

Na skutek apelacji pozwanej Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 28 maja 2013 r. zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji i oddalił w całości powództwo. Sąd Apelacyjny podzielił dotychczasowe ustalenia faktyczne, poza ustaleniami w zakresie szkody poniesionej na skutek wcześniejszego rozwiązania umowy a ponadto co do tego, że powódka „miała przekonanie, iż nie musi płacić opłat eksploatacyjnych, ale ZGM wskazał, że taka opłata funkcjonuje i strona pozwana taką opłatę przyjęła”. Odnosząc się do stwierdzenia Sądu pierwszej instancji, że sporny lokal był samodzielny i nie było części wspólnych Sąd Okręgowy wskazał, że dotyczy ono oczywistego faktu, że lokal użytkowy był w tym sensie samodzielny, że stanowił wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb przeznaczonych wraz z pomieszczeniami pomocniczymi do prowadzenia działalności gospodarczej. Nie dotyczy to ustalenia, że z lokalem tym nie wiąże się udział w nieruchomości wspólnej, a więc w częściach budynku i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Według Sądu Apelacyjnego kluczowe znaczenie w sprawie ma ustalenie, jakie obowiązki wynikały z § 5 łączącej umowy, która w ocenie tego Sądu była w istocie umową najmu a nie dzierżawy. W szczególności wymagało rozważenia, czy zachodziły przyczyny przewidziane umową do skutecznego wypowiedzenia jej przed upływem czasu, na który została zawarta. Dokonując innej niż Sąd pierwszej instancji oceny materiału dowodowego w powyższym zakresie Sąd Apelacyjny miał na względzie treść łączącej strony umowy, czas jej zawarcia, zachowanie się stron również po jej zawarciu oraz zmianę przepisów prawa. Zdaniem Sądu Apelacyjnego z samej treści § 4 i 5 umowy najmu wynika, że celem stron przy jej zawieraniu było, aby strona powodowa opłacała wszelkie opłaty związane ze spornym lokalem w sposób, który od ich ponoszenia zwalniał stronę pozwaną. Katalog kosztów eksploatacyjnych strony uważały za otwarty, a wymienione w § 5 umowy koszty nie ograniczały się do literalnie wymienionych w nim opłat związanych z dostawą

mediów. Istotne znaczenie ma również zmiana stanu prawnego, która nastąpiła już po zawarciu umowy. W dniu 1 stycznia 1994 r. weszła w życie ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.). Zgodnie z jej art. 12 właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Stosownie zaś do treści art. 15 właściciele uiszczają zaliczki na pokrycie kosztów zarządu w formie bieżących opłat miesięcznych, których wysokość ustala wspólnota w drodze uchwał. Uchwały te nie wiążą bezpośrednio powódki ale są wiążące dla pozwanej. Według Sądu Apelacyjnego opłaty te mieszczą się w pojęciu kosztów eksploatacji lokalu oraz kosztów partycypacji w kosztach remontów ogólnych przewidzianych odpowiednio w § 5 ust. 2 i 4 umowy najmu. Wprawdzie wyrokiem z dnia 15 maja 2007 r. Sąd Rejonowy oddalił powództwo o zapłatę kwoty stanowiącej różnicę między opłatami uiszczanymi przez powódkę a opłatami, które ponosiła pozwana na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, to jednak rozstrzygnięcie to opierało się na wiążącej stronie umowie o sprawowanie zarządu. Wobec skutecznego wypowiedzenia tej umowy strona powodowa powinna uiszczać koszty zarządu nieruchomością w pełnej wysokości. Uchylenie się od tych świadczeń przez powódkę oznaczało nienależyte wykonywanie obowiązków umownych. W tych okolicznościach zachodziły zdaniem Sądu Apelacyjnego podstawy do wypowiedzenia umowy najmu dokonanego dnia 27 sierpnia 2010 r. Pomimo oddalenia powództwa z tej przyczyny Sąd Apelacyjny odniósł się także do dotychczasowych ustaleń związanych z wysokością szkody poniesionej przez powódkę. Uznał w tym zakresie, iż brak było podstaw do przyjęcia, że strona powodowa uzyskałaby hipotetyczne korzyści w okresie od marca 2011 r. do maja 2019 r. w dochodzonej wysokości, wyliczonej przez biegłego z zakresu księgowości w sytuacji, gdy powódka już w lipcu 2010 r. utraciła głównego podnajemcę oraz wobec zmian w otoczeniu lokalu związanych z budową dużego centrum handlowego.

Powódka wniosła skargę kasacyjną od wyroku Sądu drugiej instancji.

Zarzuciła w niej naruszenie:

- art. 365 i 366 k.p.c. przez przyjęcie, że powód powinien płacić pozwanej wyższe stawki z tytułu kosztów eksploatacji lokalu, niż rzeczywiście płacił, co uzasadniało

wypowiedzenie umowy podczas, gdy w prawomocnym wyroku zostało przesądzone, że powód nie jest zobowiązany do zapłaty na rzecz pozwanego wyższych stawek z tytułu kosztów eksploatacji i w tym zakresie wyrok wiąże Sąd Apelacyjny w rozpoznawanej sprawie;

- art. 65 k.c. przez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że przepis ten daje podstawę do wykładni umowy stron, oczywiście i rażąco sprzecznej z literalnym brzmieniem tej umowy i wolą jednej ze stron umowy;

- art. 278 § 1 k.p.c. przez dokonanie ustaleń, mających decydujący wpływ na treść orzeczenia, wymagających wiadomości specjalnych na podstawie wyobrażeń Sądu Apelacyjnego, sprzecznych z opinią biegłego wydaną w tej sprawie.

Na tych podstawach powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania ewentualnie o jego uchylenie i oddalenie apelacji pozwanej Gminy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Według art. 365 § 1 k.p.c., orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Z prawomocnością orzeczenia sądowego (zarówno w ujęciu materialnym, jak i formalnym) związana jest powaga rzeczy osądzonej (art. 366 k.p.c.), przy czym jest to konstrukcja prawna odmienna - choć ściśle powiązana - z regulacją art. 365 § 1 k.p.c. Wyrok prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej tylko co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, a ponadto tylko między tymi samymi stronami. Już tylko z tej przyczyny wymieniony przepis nie ma zastosowania w przedmiotowej sprawie. Różny jest bowiem przedmiot niniejszego sporu oraz przedmiot prawomocnie rozstrzygniętego procesu o zasądzenie brakujących zaliczek na zarząd nieruchomością wspólną oraz fundusz remontowy pokrytych przez Gminę Miejską L. W tej sytuacji w nowej sprawie nie może być zastosowany negatywny (procesowy) skutek powagi rzeczy osądzonej, polegający na niedopuszczalności ponownego rozstrzygnięcia tej samej sprawy.

Występuje natomiast skutek pozytywny (materialny) rzeczy osądzonej przejawiający się w tym, że rozstrzygnięcie zawarte w prawomocnym orzeczeniu (rzecz osądzona) stwarza stan prawny taki, jaki z niego wynika. Sądy rozpoznające między tymi samymi stronami nowy spór muszą przyjmować, że dana kwestia prawna kształtuje się tak, jak przyjęto to w prawomocnym, wcześniejszym wyroku, a więc w ostatecznym rezultacie procesu uwzględniającym stan rzeczy na datę zamknięcia rozprawy.

Chociaż powagą rzeczy osądzonej objęta jest w zasadzie jedynie sentencja wyroku, a nie jego uzasadnienie, to jednocześnie w orzecznictwie trafnie zwraca się uwagę, że powaga rzeczy osądzonej rozciąga się również na zawarte w uzasadnieniu motywy rozstrzygnięcia, które mogą mieć znaczenie dla ustalenia zakresu mocy wiążącej i powagi rzeczy osądzonej prawomocnego orzeczenia, czyli dla określenia granic jego prawomocności materialnej w rozumieniu art. 365 § 1 k.p.c. (porównaj między innymi orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 15 marca 2002 r., II CKN 1415/00, niepubl.; z dnia 8 czerwca 2005 r. V CK 702/04, niepubl.; z dnia 15 lutego 2007 r. II CSK 452/06, OSNC-ZD 2008/A/20; z dnia 21 czerwca 2007 r. IV CSK 63/67, niepubl.; z dnia 15 listopada 2007 r. II CSK 347/07, niepubl.; i z dnia 13 marca 2008 r. III CSK 284/07, niepubl.; z dnia 29 marca 2006 r., II PK 163/05, OSNP 2007 nr 5-6, poz. 71, z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 12/09, niepubl.).

W nowszym orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolicie uwzględnia się także moc wiążącą prawomocnych rozstrzygnięć prejudycjalnych. Wskazuje się, że związanie prawomocnym wyrokiem oznacza, iż sąd obowiązany jest uznać, że kwestia prawna, która była już przedmiotem rozstrzygnięcia w innej sprawie, a która ma znaczenie prejudycjalne w sprawie przez niego rozpoznawanej, kształtuje się tak, jak przyjęto w prawomocnym wcześniejszym wyroku, nawet jeżeli argumentacja prawna, na której opiera się to rozstrzygnięcie jest nietrafna. W późniejszej sprawie kwestia ta nie może być już w ogóle badana (porównaj między innymi wyroki: z dnia 8 stycznia 2002 r. I CKN 730/99, z dnia 12 lipca 2002 r. V CKN 1110/00, z dnia 7 stycznia 2004 r. III CK 192/02, z dnia 13 października 2005 r. I CK 217/05, z dnia 8 marca 2010 r. II PK 258/09, z dnia 29 września 2011 r. IV CSK 652/10, z dnia 28 marca 2012 r. II UK 327/11 i z dnia

19 października 2012 r. V CSK 485/11, niepubl.; z dnia 6 marca 2014 r., V CSK 203/13, niepubl.).

Jednocześnie trzeba podnieść, że stan związania prawomocnym wyrokiem, także gdy chodzi o rozstrzygnięcia prejudycjalne, odnosi się tylko do stanu rzeczy istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy, po którym nastąpiło wydanie tego wyroku. Wobec tego stan związania prawomocnym wyrokiem w innym procesie z udziałem tych samych stron może uchylić pojawienie się nowych, istotnych dla rozstrzygnięcia okoliczności (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 czerwca 2009 r., II CSK 12/09, niepubl., z dnia 15 listopada 2013 r., V CSK 500/12, niepubl.). Związanie prawomocnym orzeczeniem wyrażone w art. 365 § 1 k.p.c. zawiera w sobie zakaz ponownego prowadzenia sporu ale co do tych samych okoliczności faktycznych stanowiących podstawę rozstrzygnięcia zakończonych już sporu sądowego.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej skargi kasacyjnej należy za Sądem drugiej instancji uwzględnić, iż w dotychczasowym postępowaniu zakończonym prawomocnym wyrokiem oddalającym powództwo o zapłatę części kosztów zarządu nieruchomością wspólną, kwestia zakresu obowiązków umownych powódki została rozstrzygnięta w oparciu o łączącą wówczas strony umowę nr 39/94 z dnia 17 czerwca 1994 r. Jednocześnie niesporne było między stronami, iż umowa ta została skutecznie wypowiedziana z dniem 30 kwietnia 2010 r. i nie wywoływała na przyszłość żadnych skutków prawnych. W tym zmienionym stanie faktycznym przestało wiązać wcześniejsze prejudycjalne rozstrzygnięcie, a Sąd drugiej instancji był uprawniony do odmiennej oceny obowiązków umownych stron.

Według ukształtowanej w orzecznictwie Sądu Najwyższego na tle tego art. 65 § 2 k.c. (zob. m.in. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95 (OSNC 1995, Nr 12, poz. 168 a także wyroki z dnia 21 listopada 1997 r., I CKN 825/97, OSNC 1998, Nr 5, poz. 81; z dnia 20 maja 2004 r., II CK 354/03, OSNC 2005, Nr 5, poz. 9; z dnia 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 569/12, niepubl.; z dnia 21 marca 2013 r., III CSK 223/12, niepubl.) tzw. kombinowanej metody wykładni w przypadku oświadczeń woli

składanych innej osobie przyznaje się pierwszeństwo temu znaczeniu oświadczenia, które rzeczywiście nadawały mu obie strony w chwili jego złożenia (subiektywny wzorzec wykładni). Pierwszeństwo to jest wyprowadzane z zawartego w art. 65 § 2 k.c. nakazu badania raczej, jaki był zgodny zamiar stron umowy, aniżeli opierania się na dosłownym brzmieniu umowy. To, jak same strony rozumiały oświadczenie woli w chwili jego złożenia można wykazywać za pomocą dowodu z przesłuchania stron, ale i wszelkich innych środków dowodowych albowiem w przypadku dokonywania wykładni niejasnej treści świadczeń woli zgłaszane na te okoliczności dowody nie są dowodami przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu, lecz dowodami co do osnowy dokumentu (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 1999 r., II CKN 722/98, niepubl.; z dnia 28 czerwca 2000 r., IV CKN 72/00, niepubl.). Na rozumienie to może wskazywać także zachowanie się stron po złożeniu oświadczenia woli, np. sposób wykonania umowy. Sąd stwierdzając, że strony w sposób tożsamy rozumiały użyte w umowie sformułowania jest związany taką zgodną interpretacją umowy chociażby znaczenie nadawane oświadczeniu woli przez same strony odbiegało od jasnego sensu oświadczenia woli wynikającego z reguł językowych (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 1999 r., II CKN 379/98, OSNC 2000, Nr 1, poz. 10, z dnia 7 grudnia 2000 r., II CKN 351/00, OSNC 2001, Nr 6, poz. 95, z dnia 30 stycznia 2004 r., I CK 129/03, "Izba Cywilna" 2004, nr 10, s. 33 i 34 i z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03, "Izba Cywilna" 2004, nr 10, s. 33 i 34).

W rozpoznanej sprawie Sąd Apelacyjny uznał, że już dosłowne brzmienie umowy jest jasne i jednocześnie odpowiada zgodnemu zamiarowi stron i celowi umowy. Ten sposób wykładni umowy i jej rezultat nie narusza art. 65 k.c. a tym bardziej nie pozostaje w oczywistej i rażącej sprzeczności z literalnym brzmieniem tego artykułu. Należy podzielić argumenty, jakie w związku z wykładnią umowy zostały przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Słusznie przede wszystkim podnosi się, że w § 5 umowy nie zostały wymienione wszystkie koszty eksploatacji lokalu, a zgodnym zamiarem i celem porozumienia stron było zwolnienie pozwanej Gminy z obowiązku pokrywania wszystkich kosztów związanych z utrzymaniem lokalu użytkowego, które musiałby ponosić na rzecz osób trzecich. Koszty te miał ponosić najemca lokalu, przy czym strony umowy

określiły, że zobowiązanie umowne w tym zakresie najemca miał realizować na podstawie umów z podmiotami świadczącymi odpowiednie usługi związane z eksploatacją lokali. Dla oceny realizacji tego zobowiązania w chwili wypowiedzenia umowy najmu przez wynajmującego, w odniesieniu do kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz udziałem w kosztach remontu, nie mają znaczenia uzgodnienia poczynione w odrębnej umowie, która wygasła na skutek wypowiedzenia dokonanego przez Spółkę F. działająca w imieniu pozwanej Gminy Miejskiej L. Powódka nie może swych obowiązków umownych w dacie wypowiedzenia umowy najmu opierać na postanowieniach umowy z dnia 17 czerwca 1994 r. Umowa ta zawarta z pozwaną w innym stanie prawnym, zawierająca korzystne dla powódki warunki podwyższenia stawki kosztów zarządu, zależne od zgody najemcy, przestała wiązać z chwilą jej wypowiedzenia. Powódka nie kwestionowała skuteczności tej czynności, która poprzedziła rozwiązanie umowy najmu lokalu, przy czym Sąd Apelacyjny trafnie nadał istotnego znaczenia szczegółowo opisanym zmianom, które wprowadziła z dniem 1 stycznia 1995 r. ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) w zakresie sposobu zarządzania nieruchomością wspólną oraz zasad ponoszenia kosztów z tym związanych.

Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok i oddalił w całości powództwo, uznając brak odpowiedzialności pozwanej Gminy za szkodę. Z tej przyczyny kwestia wysokości szkody nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia. Pomimo tego Sąd Apelacyjny podjął się krótkich rozważań w tym zakresie i uznał, że materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie uzasadnia ustalenia, że powódka w okresie od marca 2011 r. do maja 2019 r. uzyskałaby hipotetyczne korzyści w wysokości co najmniej dochodzonej pozwem. W związku z zarzucanym w skardze kasacyjnej naruszeniem art. 278 § 1 k.p.c., trzeba podkreślić, że rozważania Sądu nie doprowadziły do ostatecznego ustalenia wysokości szkody, ale sprowadzały się jedynie do stwierdzenia wpływu wypowiedzenia umowy przez dotychczasowego, głównego podnajemcy oraz budowy centrum handlowego w pobliżu przedmiotowego lokalu użytkowego na wysokość ewentualnej szkody powódki. W związku z tym Sąd Apelacyjny negatywnie ocenił wydaną dotychczas opinię biegłego z zakresu księgowości opartą na założeniu dalszego podnajmowania

lokalu w pełnym zakresie. W ten sposób Sąd Apelacyjny ocenił tylko wiarygodność i moc dowodu z opinii biegłego nie dokonując jednocześnie żadnych ustaleń co do rzeczywistej wysokości szkody. Dlatego nie doszło do naruszenia art. 278 § 1 k.p.c., polegającego na dokonaniu przez Sąd drugiej instancji samodzielnych, ale wymagających wiadomości specjalnych, ustaleń odnośnie wysokości szkody powódki.

Z tych wszystkich względów, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną powódki.