



Sygn. akt II CSKP 456/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 października 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

Prezes SN Joanna Misztal-Konecka
(przewodniczący, sprawozdawca)
SSN Marcin Krajewski
SSN Marcin Łochowski

w sprawie z powództwa P. B.
przeciwko G. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 28 października 2022 r.,
skargi kasacyjnej powoda
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie
z 2 grudnia 2019 r., sygn. akt VII AGa 1651/18,

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

UZASADNIENIE

1. P. B. domagał się zasądzenia od G. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwoty 148 185,79 zł jako odszkodowania z tytułu czynu

nieuczciwej konkurencji polegającego na pobraniu w okresie od 1 stycznia 2012 r. do 1 grudnia 2016 r. nienależnych opłat z tytułu kosztów operacyjnych za najmowany przez niego lokal użytkowy znajdujący się w centrum handlowym G.1 w W., w którym powód prowadzi sklep z bielizną marki T..

2. Wyrokiem z 15 listopada 2017 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo.

3. Wyrokiem z 2 grudnia 2019 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił apelację powoda i rozstrzygnął o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, zgodnie z którymi P. B. i spółka G. zawarli 21 sierpnia 2008 r. w W. umowę najmu bliżej opisanego lokalu użytkowego znajdującego się w centrum handlowym G.1 w W.. Umowa zawarta została na dziesięć lat od dnia przekazania lokalu najemcy.

Zgodnie z umową powód zobowiązany był do uiszczania czynszu najmu w sposób wynikający z § 10 umowy najmu oraz kosztów dodatkowych - kosztów operacyjnych centrum handlowego (§ 11 umowy). Koszty operacyjne zdefiniowane zostały jako uiszczany przez najemcę w formie zaliczkowej jego udział w opłatach – obejmujących wszystkie koszty i opłaty ponoszone przez wynajmującego – dotyczących centrum handlowego jako całości (lista kosztów operacyjnych stanowiła załącznik do umowy najmu). Paragraf 11 umowy najmu stanowił, że udział najemcy w kosztach operacyjnych centrum handlowego zostanie obliczony na podstawie stosunku powierzchni wynajmowanego pomieszczenia do całkowitej powierzchni najmu w centrum handlowym, powiększonego o kwotę wynikającą z różnicy pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami a opłatą uiszczoną przez głównych najemców (*anchor tenants*), która to różnica zostanie skalkulowana na podstawie stosunku powierzchni pomieszczenia do całkowitej powierzchni wszystkich pomieszczeń pozostałych najemców. Powód nie został przez pozwanego zakwalifikowany do grupy kluczowych najemców.

Do tej grupy spółka G. zaliczała podmioty, które wynajmowały lokale o powierzchni minimum 500 metrów kwadratowych lub prowadziły sklepy rozpoznawalnych marek, np. S., S.1. Kluczowy najemca był to zatem podmiot, który

z racji na rozpoznawalność marki, obroty itp. działań przyciągająco na klientów galerii handlowej.

Powód otrzymał rozliczenie kosztów operacyjnych za lata 2011-2015. Po rozliczeniu zaliczek miesięcznych za poszczególne lata został wezwany do zapłaty: za rok 2011 – kwoty 17 521,58 zł, za rok 2012 – kwoty 5914,18 zł, za rok 2013 – kwoty 4743,27 zł, za rok 2015 – kwoty 5311,34 zł.

4. Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że model rozliczenia kosztów operacyjnych, w którym najemca zobowiązany jest do ich ponoszenia nie tylko proporcjonalnie do powierzchni zajmowanego pomieszczenia w relacji do całkowitej powierzchni najmu w centrum handlowym, ale również powiększonych o kwotę wynikającą z różnicy pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami a opłatą uiszczoną przez najemców głównych (*anchor tenants*), narusza zasadę równego traktowania. Koszty nie były precyzyjnie skalkulowane w umowie; umowa nie określała nie tylko wysokości opłat naliczanych najemcom głównym, ale również nie precyzowała, który najemca i na jakiej podstawie mógł uzyskać status najemcy głównego.

Sąd Apelacyjny uznał, że przywrócenie zasady równego traktowania przedsiębiorców może nastąpić przez zasądzenie kwoty stanowiącej opłaty ponoszone przez powoda za innych najemców, przy czym możliwe jest kwalifikowanie roszczenia powoda jako odszkodowania dochodzonego na zasadach ogólnych (art. 18 ust. 1 pkt 4 u.z.n.k.) lub bezpodstawnie uzyskanych korzyści (art. 18 ust. 1 pkt 5 u.z.n.k.). Wskazał jednak, że nie ma podstaw do zasądzenia odszkodowania, skoro wobec powoda stosowane były praktyki obniżki czynszu z powodu niskiej rentowności sklepu, wynikającej również ze sposobu rozliczania kosztów operacyjnych, więc powód nie poniósł szkody w rozliczeniu z pozwanym. Sąd Apelacyjny podniósł, że za lata 2012-2016 dopłaty do kosztów operacyjnych, które nie obciążały najemców uprzywilejowanych i zostały przerzucone na powoda wynoszą 70 488,40 zł. Tylko zatem w takim zakresie powód mógłby domagać się naprawienia poniesionej przez siebie szkody; brak byłoby podstaw do zakwalifikowania jako poniesionej przez niego szkody nadwyżki uiszczonych kosztów operacyjnych ponad kwoty hipotetycznie należne

od powoda, gdyby sam został zakwalifikowany do grupy najemców kluczowych. Równocześnie jednak, skoro wobec powoda stosowano obniżki czynszu na poziomie 50% (co dało łącznie ponad 33 000 euro), w jego majątku nie zaistniała żadna szkoda.

Podobnie Sąd Apelacyjny nie dostrzegł możliwości zastosowania art. 405 i następnych k.c., ponieważ powód nie wykazał, że jest zubożony.

5. Od wyroku Sądu Apelacyjnego skargę kasacyjną wniósł powód, zaskarżając go w całości. Skarżący postawił wyłącznie zarzuty naruszenia prawa materialnego: art. 361 § 2 k.c. w zw. z art. 18 ust. 1 pkt 4 u.z.n.k. oraz art. 415 i 416 k.c.; art. 405 i 410 k.c. w zw. z art. 18 ust. 1 pkt 5 u.z.n.k., jak też art. 15 ust. 1 pkt 3 u.z.n.k. w zw. z art. 361 § 1 i 2 k.c. Domagał się uchylenia zaskarżonego wyroku w całości i orzeczenia co do istoty sprawy przez zmianę wyroku sądu I instancji polegającą na zasądzeniu od pozwanego na rzecz powoda kwoty 148 185,79 zł wraz z odsetkami ustawowymi, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

6. W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwany domagał się jej oddalenia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

7. Poza sporem pozostawała kwalifikacja zróżnicowanego obciążenia kosztami operacyjnymi najemców lokali w centrum handlowym jako czynu nieuczciwej konkurencji w rozumieniu art. 15 ust. 1 pkt 3 u.z.n.k., a mianowicie polegającego na rzeczowo nieuzasadnionym zróżnicowanym traktowaniu niektórych klientów. Powód był bowiem obciążany częścią kosztów operacyjnych, które przy sprawiedliwym ich podziale na poszczególnych najemców według z góry znanego, obiektywnego kryterium, obciążać powinny innych najemców.

Sąd Apelacyjny doszedł jednak do przekonania, że dochodzone na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 18 ust. 1 pkt 4 u.z.n.k. roszczenie odszkodowawcze przysługiwałoby ewentualnie co do kwoty 70 488,40 zł, jednakże i ta się nie należy z uwagi na uzyskiwanie przez powoda obniżek czynszu.

8. Zasadny jest zarzut naruszenia prawa materialnego odnoszący się do nieuzasadnionego zastosowania reguły wyrównania korzyści z uszczerbkiem (*compensatio lucri cum damno*).

Nie budzi wątpliwości, że z art. 361 § 2 k.c. wynika, iż ustalenie rozmiaru szkody powinno nastąpić z uwzględnieniem wszystkich zachodzących okoliczności, które zarówno zwiększają, jak i zmniejszają rozmiar szkody (postanowienie Sądu Najwyższego z 12 marca 2010 r., III CZP 7/10). Celem tej konstrukcji jest zapewnienie funkcji kompensacyjnej odszkodowania i uniknięcie wzbogacenia poszkodowanego. Wyrównanie korzyści z uszczerbkiem nie oznacza zmniejszenia odszkodowania ani też jego miarkowania, lecz stanowi element ustalania zakresu prawnie relewantnego uszczerbku w mieniu poszkodowanego (wyrok Sądu Najwyższego z 21 sierpnia 2013 r., II CSK 681/12).

W doktrynie i literaturze aprobowane jest stanowisko, że warunkiem zastosowania zasady *compensatio lucri cum damno* jest tożsamość zdarzenia, które jest źródłem szkody i korzyści. Zdarzenie szkodzące musi zatem stanowić konieczną przesłankę uzyskania korzyści przez poszkodowanego (uchwała Sądu Najwyższego z 27 marca 1961 r., 1 CO 27/60, OSNC 1962, nr 2, poz. 40; wyrok Sądu Najwyższego z 15 kwietnia 2016 r., I CSK 190/15). Tymczasem w realiach niniejszej sprawy Sąd Apelacyjny bezpodstawnie uznał, że wszelkie rozliczenia wynikające z łączącej strony umowy najmu powinny być podstawą ustalenia, zgodnie z metodą dyferencyjną, czy w majątku powoda zaistniał uszczerbek majątkowy. Stanowisko to jest oczywiście błędne, ponieważ to nie zawarcie umowy najmu jest zdarzeniem prowadzącym do powstania analizowanej szkody. Źródłem szkody jest czyn nieuczciwej konkurencji polegający na nierównym traktowaniu najemców, co polegało na pobieraniu od powoda zawyżonych kosztów operacyjnych w związku ze zwolnieniem z takich kosztów niektórych innych najemców. Dodatkowe uzgodnienia stron co do wysokości czynszu nie mogą zostać zakwalifikowane jako zdarzenie tożsame z wskazanym powyżej czynem nieuczciwej konkurencji. Ponownego podkreślenia zatem wymaga, że tożsamość zdarzenia jest warunkiem zastosowania zasady wyrównania korzyści z uszczerbkiem. Jeżeli warunek ten nie zachodzi, jeżeli korzyść i uszczerbek

wynikły z różnych zdarzeń, zastosowanie omawianej zasady jest niedopuszczalne, gdyż byłoby to sprzeczne z celem odszkodowania.

9. Zasadny jest też zarzut naruszenia art. 15 ust. 1 pkt 3 u.z.n.k. w zw. z art. 361 § 1 i 2 k.c. Obowiązek odszkodowawczy, w granicach limitowanych adekwatnym związkiem przyczynowym, obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Analizowany czyn nieuczciwej konkurencji związany z nierównym – bez należytego usprawiedliwienia tego różnicowania – traktowaniem kontrahentów wymaga określenia poziomu referencyjnego, poziomu „równego traktowania”. Ten zaś winien być poziomem tożsamym dla wszystkich kontrahentów.

10. Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 405 k.c. i 410 k.c. w zw. z art. 18 ust. 1 pkt 5 u.z.n.k., przypomnieć trzeba, że zgodnie z art. 18 ust. 1 pkt 5 u.z.n.k. przedsiębiorca, którego interes został naruszony, może żądać wydania bezpodstawnie uzyskanych korzyści, na zasadach ogólnych. Roszczenie odszkodowawcze z art. 18 ust. 1 pkt 4 u.z.n.k. może być kumulowane z roszczeniem o wydanie bezpodstawnie uzyskanych korzyści według przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Z art. 414 k.c. wprost wynika bowiem, że przepisy rozdziału poświęconego bezpodstawnemu wzbogaceniu nie uchybiają przepisom o obowiązku naprawienia szkody. Możliwość kumulacji roszczeń otwiera więc drogę zarówno do dochodzenia odszkodowania, czyli skompensowania uszczerbku w majątku poszkodowanego, jak i żądania korzyści, które naruszyciel uzyskał w swoim majątku (wyrok Sądu Najwyższego z 10 kwietnia 2000 r., V CKN 21/00; postanowienie Sądu Najwyższego z 2 grudnia 2009 r., I CSK 120/09).

Stwierdzenie, że zachowanie pozwanego spełnia przesłanki czynu nieuczciwej konkurencji, zastępuje wykazanie, że wzbogacenie nastąpiło bez podstawy prawnej. Pozostałe przesłanki konieczne dla wykazania zasadności roszczenia muszą być udowodnione przez osobę, która żąda bezpodstawnie uzyskanych korzyści. W szczególności powód winien wykazać, że między wzbogaceniem a zubożeniem zachodzi związek – są to „dwie strony tego samego procesu przesunięcia majątkowego” (wyroki Sądu Najwyższego z 2 sierpnia 2007 r., V CSK 152/07, i z 21 marca 2013 r., III CSK 205/12).

Sąd Apelacyjny uznał, że o ile wykazane zostało zaistnienie wzbogacenia – na skutek czynu nieuczciwej konkurencji pobierania zawyżonych kosztów operacyjnych – o tyle po stronie powoda nie nastąpiło zubożenie. Również w tym zakresie Sąd Apelacyjny miał na uwadze uzgodnione przez strony, odrębnie i niezależnie od kwestii kosztów operacyjnych, obniżki czynszu. I również w tym przypadku pogląd ten wymaga zakwestionowania. Niewątpliwie bowiem przesunięcie majątkowe związane z bezpodstawnym obciążeniem powoda zawyżonymi kosztami operacyjnymi skutkowało zubożeniem powoda, a wzbogaceniem pozwanego; niewątpliwie też pozwany nie zwrócił uzyskanego wzbogacenia.

11. Stwierdzenie zasadności podniesionych w skardze kasacyjnej zarzutów prowadziło na podstawie art. 398¹⁵ § 1 zw. z art. 108 § 2 i art. 398²¹ k.p.c. do uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu w Warszawie do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

[as]