



Sygn. akt III CSK 389/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 listopada 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Maria Szulc (przewodniczący)
SSN Marian Kocon (sprawozdawca)
SSN Barbara Myszka

w sprawie z powództwa W. R. następcy prawnego M. R.
przeciwko D. S.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 30 listopada 2016 r.,
skargi kasacyjnej pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 29 października 2012 r., sygn. akt I ACa [...],

uchyła zaskarżony wyrok w punktach 1a (pierwszym "a") i 2 (drugim) odnośnie do kwoty 367546,47 (trzysta sześćdziesiąt siedem tysięcy pięćset czterdzieści sześć i 47/100) złotych oraz w punktach 1b (pierwszym "b"), 3 (trzecim), 4 (czwartym), i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu w [...] do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Sąd Apelacyjny w [...] wyrokiem z dnia 29 października 2012 r. oddalił apelację pozwanej M. S. od wyroku Sądu Okręgowego w K. z dnia 25 maja 2012 r. odnośnie do kwoty 367546,47 zł zasądzonej od pozwanej na rzecz D. S. tytułem utraty pożytków z wynajmu nieruchomości położonej w R., tj. części mieszkalnej budynku mieszkalno - warsztatowego, budynku gospodarczo - magazynowego, garażu blaszanego (290360 zł), a także powierzchni warsztatu (77186,47 zł). U podłoża tego rozstrzygnięcia leży pogląd, że powódka poniosła szkodę na skutek nie wykonania przez pozwaną prawomocnego wyroku nakazującego przywrócenie w określonym zakresie tejże nieruchomości do stanu poprzedniego.

Skarga kasacyjna pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego oddalającego apelację od zasądzanego odszkodowania z tytułu utraconego czynszu - oparta na podstawie pierwszej z art. 398³ k.p.c. - zawiera zarzut naruszenia art. 361 § 1, 2, i zmierza do uchylenia tego wyroku w tym zakresie oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Apelacyjny aprobował stanowisko, że dokonane przez skarżącą zniszczenia pomieszczeń nieruchomości położonej w R. oraz zaniechanie przywrócenia tych pomieszczeń do stanu poprzedniego zgodnie z prawomocnym wyrokiem sądowym uniemożliwiły oddanie ich w najem czy dzierżawę, przez co powódka utraciła korzyści w postaci czynszu jaki mogłaby uzyskać w okresie przeszło 11 lat objętych żądaniem pozwu.

Zgodnie z art. 361 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. W powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. W sprawie chodzi o straty wynikające z niemożności uzyskania czynszu najmu.

Nie budzi wątpliwości, co zresztą przyznaje skarżąca, że zaniechanie pozwanej przywrócenia do stanu poprzedniego nieruchomości w R. uniemożliwiło powódce osiągnięcie pełnego dochodu z tytułu wynajmu pomieszczeń tej nieruchomości, niemniej niepodobna pominąć, że chodzi o utracony czynsz za okres przeszło 11 lat, w którym powódka miała możliwość dysponowania nieruchomością, a więc, jak można założyć, podjęcia działań zmierzających do pobierania z niej dochodów. Nie sposób bowiem zwolnić właściciela (i zarazem posiadacza) nieruchomości od racjonalnego nią gospodarowania.

Odszkodowanie nie może przekroczyć rozmiarów szkody. Ustosunkowanie się do istnienia szkody z tytułu utraconego czynszu wymaga indywidualnej oceny, uwzględniającej okoliczności towarzyszące możliwości wynajmowania konkretnego lokalu. Pozostaje zatem kwestią konkretnych ustaleń, czy na rynku najmu lokali powódka, przy uwzględnieniu jej sytuacji osobistej i majątkowej, mogła bez przywrócenia przez skarżącą stanu poprzedniego nieruchomości podjąć działania zmierzające do znalezienia najemcy, choćby oferując rozliczenie niezbędnych nakładów w czynszu za kolejne miesiące. Inaczej, czy zaniechanie skarżącej w istocie uniemożliwiło powódce uzyskanie jakiegokolwiek dochodu z nieruchomości położonej w R..

Sąd Apelacyjny pominął powyższe okoliczności, które winien był poddać swej ocenie z punktu widzenia wskazanych zasad, przez co naruszył przepisy art. 361 § 1 i 2 k.c. Z tych względów zaskarżony wyrok nie mógł się ostać i dlatego Sąd Najwyższy orzekł, jak w wyroku.

aw

jw