



Sygn. akt V CSK 270/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lutego 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Maria Szulc (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSA Agata Zając (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa A. S.
przeciwko Bankowi [...] S.A. w [...]
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 10 lutego 2017 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 26 listopada 2015 r., sygn. akt I ACa .../15,

**uchyła zaskarżony wyrok w punktach pierwszym i trzecim i
sprawę w tym zakresie przekazuje do ponownego rozpoznania
Sądowi Apelacyjnemu w [...], pozostawiając temu Sądowi
rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy w [...] uchylił nakaz zapłaty wydany w postępowaniu nakazowym w dniu 18 kwietnia 2014 r. i oddalił powództwo A. S., domagającego się zasądzenia od pozwanego Banku [...] SA w [...] kwoty 246 430,60 zł z odsetkami od dnia 21 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 17 marca 2008 r. powód i W.B. zawarli z poprzednikiem prawnym pozwanego umowę najmu lokalu użytkowego położonego przy ul. W. w C. na czas określony 10 lat, ustalając czynsz na kwotę 11 052,22 zł brutto miesięcznie, z zastrzeżeniem corocznej waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług. Zgodnie z § 6 ust. 3 umowy, najemca miał prawo do jednostronnego wypowiedzenia umowy za sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku konieczności likwidacji, zamknięcia oddziału w C., w razie jego nierentowności ustalonej każdorazowo przez zarząd Kasy w oparciu o kryteria przez nich ustalone i zaakceptowane.

Pismem z dnia 23 maja 2013 r. poprzednik prawny pozwanego wypowiedział umowę najmu, powołując się na postanowienie § 6 ust. 3 umowy i po upływie okresu wypowiedzenia lokal został wydany powodowi protokołem zdawczo-odbiorczym z 29 listopada 2013 r. Powód wynajął lokal Spółce Akcyjnej „M.” w P. od dnia 9 grudnia 2013 r. za czynsz w kwocie 7 000 zł netto.

Załączony do pozwu weksel został wystawiony jako zabezpieczenie innej umowy najmu lokalu, zawartej ze Spółdzielczą Kasą Oszczędnościowo-Kredytową w O. w dniu 19 maja 2003 r. na okres 5 lat.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że podstawą roszczeń powoda nie może być dołączony do pozwu weksel, gdyż nie zabezpieczał on realizacji umowy z 2008 r.

Dokonując wykładni § 6 ust. 3 umowy z 2008 r., Sąd Okręgowy uznał, że wskazana przez strony rentowność dotyczy tylko oddziału mającego siedzibę w lokalu przy ul. W., a wynajęcie w tej samej miejscowości innego lokalu o

mniejszej powierzchni i zlokalizowanego w mniej atrakcyjnej części miasta potwierdza, że utrzymanie siedziby w dotychczasowym miejscu nie było rentowne.

Z tych względów dokonane wypowiedzenie umowy najmu lokalu było, zdaniem Sądu Okręgowego, zgodne z postanowieniami zawartej umowy, co uzasadnia uchylenie nakazu zapłaty i oddalenie powództwa.

Na skutek apelacji powoda Sąd Apelacyjny w [...] wyrokiem z dnia 26 listopada 2015 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchylił nakaz zapłaty z dnia 18 kwietnia 2014 r. w części, w której zasądzono na rzecz powoda należność główną wraz z odsetkami ponad kwotę 117 374,60 zł i w tym zakresie powództwo oddalił oraz oddalił apelację w pozostałej części.

Sąd Apelacyjny, dokonując oceny podniesionego w apelacji zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., uznał za prawidłowe ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego dotyczące braku związku między wystawieniem weksla in blanco a umową zawartą w 2008 r. i w konsekwencji podzielił stanowisko tego Sądu co do wypełnienia weksla niezgodnie z porozumieniem oraz bezzasadności żądania wywodzonego z weksla.

Sąd drugiej instancji wskazał na konieczność oceny żądania powoda w ramach stosunku podstawowego, stwierdzając, że strony łączyła umowa najmu zawarta na czas oznaczony, zaś strony przykładały wagę szczególną do trwałości umowy, na co wskazuje brak możliwości jej wypowiedzenia przez wynajmującego oraz wskazane w umowie okoliczności uzasadniające jej wypowiedzenie przez najemcę.

Dokonując wykładni postanowień umowy, Sąd Apelacyjny wskazał na warstwę językową umowy oraz na okoliczności pozajęzykowe (przebieg negocjacji, doświadczenie stron, profesjonalizm, rozumienie tekstu), a także wcześniej wiążącą strony umowę i stwierdził, że każda ze stron jest w zasadzie profesjonalistą, a w szczególności jest nim pozwana, która wielokrotnie zawierała umowy tego rodzaju i miała możliwość zabezpieczenia własnych interesów. W konsekwencji Sąd Apelacyjny uznał, że przyczyną uzasadniającą wypowiedzenie umowy przez najemcę było zakończenie działalności Banku w C., a nie w konkretnej lokalizacji,

gdyż przy innej wykładni możliwe byłoby przeniesienie siedziby oddziału do sąsiedniego budynku.

Nieuzasadnione wypowiedzenie umowy, zdaniem Sądu Apelacyjnego, skutkuje powstaniem odpowiedzialności kontraktowej pozwanej, wynikającej z art. 471 k.c., a szkoda powoda polega na utracie czynszu najmu za okres pozostały do końca umowy. Powód zawarł umowę najmu z innym podmiotem, toteż jego szkoda odpowiada różnicy między czynszem, jaki powód otrzymałby, gdyby nie doszło do wypowiedzenia umowy, a czynszem rzeczywiście przez powoda uzyskiwanym.

Określając wysokość czynszu należnego od pozwanej w chwili rozwiązania umowy, Sąd Apelacyjny oparł się na wskazanej w umowie stawce 9 059,20 zł netto za każdy miesiąc.

Sąd drugiej instancji uznał, że powód jest legitymowany do dochodzenia całości odszkodowania, gdyż przedłożył pełnomocnictwo od współwłaścicielki lokalu umocowujące go do odbioru czynszu i prowadzenia wszelkich spraw we wszelkich instytucjach, a ponadto dochodzenie odszkodowania może być uznane za czynność zachowawczą zgodnie z art. 209 k.c.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego wniósł pozwany, zaskarżając wyrok w części, tj. w punkcie pierwszym litera a w zakresie, w jakim został utrzymany w mocy nakaz zapłaty Sądu Okręgowego w [...] z dnia 18 kwietnia 2014 r. sygn. akt I Nc .../14 do kwoty 117 374,40 zł, a także w punktach pierwszym litera b i c oraz trzecim, opierając skargę na podstawach:

1. naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c.;

2. naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. art. 65 § 1 i 2 k.c., art. 361 § 1 i 2 k.c. i art. 209 k.c.

Powód wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna została oparta na obu podstawach wskazanych w art. 398³ § 1 k.p.c., w pierwszej kolejności konieczne jest zatem ustosunkowanie się do zarzutów naruszenia prawa procesowego, sformułowanych w skardze jako naruszenie art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c.

Podnosząc te zarzuty, skarżący wskazuje na brak w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego ustaleń faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia oraz bezpośredniego odwołania się do ustaleń Sądu Okręgowego, które Sąd drugiej instancji podzielił.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, że przepis art. 328 § 2 k.p.c., określający konieczne elementy uzasadnienia, ma odpowiednie zastosowanie do uzasadnienia sądu drugiej instancji. Niewątpliwie istotnym składnikiem orzeczenia sądu drugiej instancji jest jednoznaczne określenie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, przy czym obowiązek wskazania ustalonych w sprawie okoliczności faktycznych może polegać na uznaniu za prawidłowe i przyjęciu za własne ustaleń sądu pierwszej instancji.

Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. może być skutecznym zarzutem kasacyjnym wówczas, gdy treść uzasadnienia zaskarżonego skargą kasacyjną orzeczenia uniemożliwia dokonanie kontroli kasacyjnej (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2015 r. I CSK 1028/14, Lex nr 1963381).

Uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego nie zawiera wprost stwierdzenia, że Sąd ten podziela i przyjmuje za własne ustalenia Sądu Okręgowego, co jednak nie oznacza braku wskazania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia.

Sąd Apelacyjny, mimo braku jednoznacznego stwierdzenia, że przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, odnosząc się do podniesionego w apelacji zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., uznał za prawidłowe ustalenia dotyczące zakresu zabezpieczenia wystawionym przez pozwanego wekslem, a w konsekwencji podzielił stanowisko sądu I instancji co do bezzasadności żądania powoda wywodzonego z weksla i wskazał na konieczność oceny żądania wywodzonego ze stosunku podstawowego.

Sąd Apelacyjny ustalił też, że strony łączyła umowa najmu zawarta na czas oznaczony i strony tej umowy przykładały wagę szczególną do trwałości umowy, o czym świadczy brak możliwości wypowiedzenia umowy przez wynajmującego oraz wskazane okoliczności uzasadniające wypowiedzenie umowy przez najemcę.

Nie ma więc podstaw do uznania, że uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie zawiera ustaleń faktycznych, stanowiących podstawę rozstrzygnięcia, a tym samym bezzasadny jest podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

W treści skargi kasacyjnej nie zostało też wyjaśnione, w czym skarżący upatruje naruszenia przez Sąd Apelacyjny art. 382 k.p.c. Nie stanowi naruszenia tego przepisu wskazany brak odniesienia się do dowodów z zeznań świadków [...] oraz zeznań powoda, gdyż te uchybienia mogłyby być zwalczane tylko w ramach zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. lub wadliwości ustaleń faktycznych, które to zarzuty nie mogą stanowić podstawy skargi kasacyjnej.

Za bezzasadny Sąd Najwyższy uznał też zarzut naruszenia art. 65 § 1 i 2 k.c. Uchybienia w tym zakresie skarżący upatruje w braku zastosowania wskazanego przepisu przy dokonywaniu wykładni oświadczeń woli stron umowy najmu.

Tymczasem brak powołania tego przepisu w treści uzasadnienia nie oznacza, że Sąd Apelacyjny, dokonując wykładni § 6 ust. 3 umowy najmu, nie zastosował zawartej w przepisie normy prawnej.

Dokonując odmiennej niż Sąd Okręgowy wykładni treści umowy, Sąd Apelacyjny wskazał na jej warstwę językową oraz na okoliczności pozajęzykowe (rozumienie tekstu, przebieg negocjacji, doświadczenie stron, profesjonalizm).

Można zgodzić się ze skarżącym, że część uzasadnienia zaskarżonego wyroku, odnosząca się do wykładni oświadczenia woli stron umowy w zakresie przesłanek uzasadniających jej wypowiedzenie, zawiera chaotyczny wywód, jednak zasadniczy tok rozumowania Sądu Apelacyjnego jest możliwy do odtworzenia, a dokonana wykładnia odpowiada zasadom określonym w art. 65 § 2 k.c.

W świetle art. 65 § 2 k.c., w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Przeważająca aktualnie w orzecznictwie i doktrynie tzw. kombinowana metoda wykładni, uwzględniając powyższą normę, przyznaje pierwszeństwo w przypadku oświadczeń woli składanych innej osobie temu znaczeniu oświadczenia, które rzeczywiście nadały mu strony w chwili jego złożenia (m.in. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r. III CZP 66/95, OSNC 1995 r., nr 12, poz. 168). Dopiero, gdy okaże się, że strony nie porozumiały się co do treści złożonego oświadczenia woli, za prawnie wiążące należy uznać jego znaczenie ustalone według obiektywnego wzorca wykładni.

W niniejszej sprawie nie ma jednak możliwości oparcia wykładni na przesłance subiektywnej, gdyż strony nie przedstawiły dowodów wskazujących na zgodny sposób rozumienia oświadczenia woli w chwili jego złożenia.

Dokonując wykładni obiektywnej oświadczeń woli mających formę pisemną, jak trafnie wskazał Sąd Apelacyjny, należy przede wszystkim oprzeć się na tekście dokumentu i językowych regułach znaczeniowych, z uwzględnieniem kontekstu, w którym interpretowane wyrażenia zostały użyte, a także okoliczności, w jakich oświadczenie woli zostało złożone oraz celu umowy.

Prawidłowa wykładnia umowy (mającej formę pisemną) nie może pomijać treści wyrażonej na piśmie i nie może prowadzić do stwierdzeń sprzecznych z jej treścią (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2016 r. IV CNP 27/15, Lex nr 2026133).

Zawierając umowę najmu na czas oznaczony, strony muszą liczyć się z ograniczeniami, jakie taka umowa wprowadza w zakresie swobody zakończenia stosunku obligacyjnego. Umowę zawartą na czas oznaczony ustawodawca utożsamia bowiem z umową trwałą, ograniczając możliwość wypowiedzenia takiej umowy tylko do wypadków określonych w umowie.

Należy przypomnieć, że przed wprowadzeniem art. 673 § 3 k.c. kontrowersyjna w orzecznictwie i doktrynie była dopuszczalność wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas oznaczony. Nowelizacja art. 673 k.c. ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy

i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz. 733) zezwoliła na wypowiedzenie takiej umowy jedynie wówczas, gdy jest to zgodne z wolą stron wyrażoną w umowie oraz gdy strony określą w umowie przypadki uzasadniające wypowiedzenie, przy czym dopuszcza się takie ukształtowanie podstaw wypowiedzenia, które można pogodzić z właściwością (naturą) najmu zawartego na czas oznaczony.

Zawierając umowę na czas oznaczony, strony zakładają, że będą związane umową przez czas w niej określony, co umacnia więź między stronami i daje podstawę do uznania, iż umowa będzie istniała nawet w razie zmiany woli stron. Takiej pewności nie daje umowa zawarta na czas nieoznaczony, której istotną cechą jest możliwość dowolnego jej rozwiązania w drodze wypowiedzenia.

Istotną cechą umowy najmu zawartej na czas oznaczony, określającą jej naturę, jest więc to, że żadna ze stron nie może jej swobodnie wypowiedzieć.

Takie określenie właściwości stosunku najmu zawartego na czas oznaczony wyklucza zamieszczenie w umowie postanowienia o możliwości swobodnego jej wypowiedzienia.

Artykuł 673 § 3 k.c. jest rozumiany jako zakaz wypowiedzienia takich umów w sytuacji, w której decyzja o wypowiedzeniu ma być pozostawiona tylko swobodnemu uznaniu samych stron lub jednej strony umowy.

Trwałość stosunku obligacyjnego, nawiązanego w drodze umowy najmu zawartej na czas oznaczony, zmniejsza ryzyko jego zakończenia przed upływem terminu, na jaki umowa została zawarta do przyczyn określonych w umowie, których rodzaj wyklucza arbitralność. Intencją ustawodawcy jest, aby rozwiązywanie stosunków prawnych o charakterze trwałym następowało nie w wyniku całkowicie swobodnej decyzji jednej ze stron, ale jako wynik podjęcia przez obie strony ryzyka wystąpienia sytuacji, w których takie zakończenie stosunku prawnego może nastąpić (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2006 r. III CZP 92/06, OSNC 2007 r., nr 7-8, poz. 102 i z dnia 21 grudnia 2007 r. III CZP 74/07, OSNC 2008 r., nr 9, poz. 95).

W § 6 umowy strony przewidziały uprawnienie do wypowiedzenia umowy z sześciomiesięcznym terminem wypowiedzenia tylko najemcy i tylko w przypadku

konieczności likwidacji, zamknięcia Oddziału SKOK w C. w razie jego nierentowności, uprawniając jednocześnie najemcę do jednostronnego określenia kryteriów oceny, czy taka konieczność zaistniała.

Literalna treść umowy wskazuje jednoznacznie na sytuację likwidacji lub zamknięcia oddziału w C. w związku z jego nierentownością jako przyczyny uzasadniające skorzystanie przez najemcę z prawa do wypowiedzenia umowy.

Wykładnia umowy, prezentowana przez skarżącego, a więc zmierzająca do uznania, że przesłanką wypowiedzenia umowy może być tylko nierentowność oddziału zlokalizowanego w wynajmowanym lokalu, nie znajduje oparcia w treści umowy, a ponadto prowadzi do przyznania najemcy uprawnienia do arbitralnego decydowania co do czasu zakończenia stosunku obligacyjnego zawartego na czas oznaczony przed upływem okresu, na jaki umowa została zawarta, co jest sprzeczne z naturą tego stosunku.

W sprawie niniejszej na pozwanym spoczywał ciężar dowodu co do zaistnienia okoliczności uzasadniających rozwiązanie umowy za wypowiedzeniem, a więc wykazania, że doszło do likwidacji lub zamknięcia Oddziału SKOK w C. z powodu jego nierentowności. Pozwany okoliczności tych nie wykazał i nie mógł wykazać, gdyż Oddział SKOK w C. nie został zlikwidowany ani zamknięty, a jedynie przeniesiony do innego lokalu, natomiast przyczyną wypowiedzenia umowy najmu była jedynie nierentowność utrzymania wynajętego lokalu.

Trafnie zatem Sąd Apelacyjny uznał, że wypowiedzenie umowy najmu było nieuzasadnione, co rodzi odpowiedzialność kontraktową pozwanego zgodnie z art. 471 k.c.

Za bezzasadny należy uznać także zarzut naruszenia art. 361 § 1 i 2 k.c., nie ma bowiem podstaw do uznania, że wskazana przez powoda szkoda stanowi szkodę przyszłą.

Odszkodowanie żądane przez powoda obejmuje utracony czynsz, jaki powód uzyskałby przez cały czas trwania umowy, gdyby nie doszło do jej bezzasadnego wypowiedzenia przez pozwanego, a więc także czynsz, który nie byłby jeszcze wymagalny, gdyby strony wiązała nadal umowa najmu.

Problem wskazany przez skarżącego dotyczy zatem kwestii, czy odszkodowanie należne powodowi ma kompensować utratę wszystkich spodziewanych korzyści, czy też tylko tych, które najpóźniej w dacie zamknięcia rozprawy weszłyby do majątku poszkodowanego, gdyby nie wystąpiło zdarzenie wyrządzające szkodę.

Szkodą są również utracone korzyści, a więc korzyści, które powiększyłyby majątek poszkodowanego albo zapobiegłyby jego zmniejszeniu, gdyby nie zdarzenie sprawcze, za które odpowiedzialność ponosi pozwany.

Szkoda polegająca na nieuzyskaniu pożytków naturalnych i cywilnych, które rzecz przynosi, stanowi *lucrum cessans* (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2014 r. III CSK 238/13, OSNC 2015 r., nr 10, poz. 117).

Szkoda w postaci utraconych korzyści ma zawsze charakter hipotetyczny, toteż odpowiedzialnością odszkodowawczą objęte są jedynie szkody stanowiące normalne następstwo zdarzenia sprawczego i wymagane jest udowodnienie przez poszkodowanego wysokiego stopnia prawdopodobieństwa, że uzyskałby określone korzyści, a przyczyną ich nieosiągnięcia jest zdarzenie wywołujące szkodę.

Kompensacie zgodnie z art. 361 § 1 k.c. nie podlega szkoda przyszła rozumiana jako uszczerbki, których w chwili wyrokowania poszkodowany jeszcze nie doznał, gdyż obowiązek naprawienia szkody nie jest związany ze stanem zagrożenia, ale z zaistnieniem szkody.

W orzecznictwie niejednolicie określana jest chwila powstania szkody w postaci utraconych korzyści. Może to być chwila wystąpienia zdarzenia sprawczego, co zakłada istnienie jedności szkody (m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2007 r. I CSK 301/07, Lex nr 371425). Może to być też chwila, w której doszło do realnej utraty określonej korzyści, a więc chwila, w której w majątku poszkodowanego nie doszło do spodziewanego przysporzenia, a którego uzyskania w tym czasie mógł on realnie oczekiwać w normalnym toku zdarzeń (m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2008 r. III CZP 101/08, OSNC 2009 r., nr 4, poz. 57). Za drugą koncepcją opowiedział się też Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 5 grudnia 2008 r. III CZP 123/08 (OSNC 2009 r., nr 11, poz. 145), rozstrzygając kwestię szkody w postaci utraconych korzyści

z tytułu czynszu najmu, będącej następstwem nieważnej decyzji administracyjnej i wskazując, że szkoda ta powstaje w chwili niemożności uzyskania czynszu w terminie płatności.

Sytuacje objęte wskazanymi orzeczeniami dotyczyły jednak korzyści, jakich możliwości osiągnięcia właściciel nieruchomości został pozbawiony z uwagi na utratę możliwości korzystania z rzeczy.

W sprawie niniejszej szkoda, jakiej dochodzi powód, wynika z nienależytego wykonania zobowiązania wynikającego z zawartej przez strony umowy, stanowi więc świadczenie, które ma powetować szkodę spowodowaną niewłaściwym działaniem dłużnika.

Zawierając umowę najmu na czas oznaczony, wynajmujący oczekuje korzyści w postaci czynszu najmu za cały czas trwania umowy. Nie ulega wątpliwości, że gdyby nie doszło do bezpodstawnego wypowiedzenia umowy najmu, taką korzyść wynajmujący by uzyskali, a wobec wypowiedzenia umowy i wydania przedmiotu najmu zostali pozbawieni możliwości otrzymania czynszu za pozostały czas trwania umowy.

Roszczenie odszkodowawcze ma inny charakter niż roszczenie o wykonanie umowy. Ma ono na celu wyrównanie uszczerbku wywołanego nieprawidłowym zachowaniem kontrahenta, a nie wymuszenie na nim wykonania zobowiązania zgodnie z treścią umowy.

Szkodą wynikającą z bezpodstawnego wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas oznaczony, powstałą w chwili wystąpienia zdarzenia sprawczego, jest także *lucrum cessans* w postaci korzyści, których możliwości uzyskania powód został pozbawiony, a które otrzymałby, gdyby nie doszło do rozwiązania umowy.

Roszczenie powoda nie jest roszczeniem o wykonanie zobowiązania, a więc o zapłatę należnego czynszu najmu, gdyż z chwilą rozwiązania umowy najmu na skutek wypowiedzenia powód takie roszczenie utracił, nie ma zatem znaczenia data wymagalności poszczególnych wierzytelności czynszowych wynikających z umowy najmu; wynajmujący bowiem definitywnie utracił możliwość uzyskania tych korzyści z chwilą zakończenia stosunku obligacyjnego.

Sąd Najwyższy uznał jednak za zasadny zarzut naruszenia art. 209 k.c., mimo jego błędnego sformułowania w skardze kasacyjnej przez wskazanie, że uchybienie Sądu polegało wadliwej wykładni przepisu i jego błędnym zastosowaniu.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest bowiem pogląd, że nie jest możliwe naruszenie prawa materialnego jednocześnie przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, są to bowiem dwie różne postacie naruszenia prawa materialnego i każda wymaga odrębnego uzasadnienia (m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 października 2008 r. I CSK 187/08, Lex nr 488952 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 2010 r. IV CSK 138/10, Lex nr 621347).

Odnosząc się do zarzutów pozwanego dotyczących legitymacji czynnej powoda do dochodzenia wyłącznie na swoją rzecz roszczenia odszkodowawczego w pełnej wysokości, Sąd Apelacyjny przytoczył dwa, wzajemnie się wykluczające argumenty: wskazał, że powód przedłożył pełnomocnictwo od współwłaścicielki lokalu umocowujące go do odbioru czynszu i prowadzenia wszelkich spraw we wszelkich instytucjach oraz stwierdził, że dochodzenie odszkodowania może być uznane za czynność zachowawczą z art. 209 k.c.

Przede wszystkim należy wykluczyć możliwość wywodzenia legitymacji czynnej powoda z pełnomocnictwa wskazanego przez Sąd Apelacyjny, nawet bowiem gdyby zakresem umocowania - co nie wynika wprost z treści dokumentu - było objęte dochodzenie roszczenia odszkodowawczego, to jako pełnomocnik powód byłby uprawniony do zgłoszenia takiego żądania, ale w imieniu i na rzecz mocodawcy, gdyż taka jest istota działania pełnomocnika (art. 95 § 2 k.c.).

Bardziej złożona jest kwestia zastosowania w niniejszej sprawie art. 209 k.c., a uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego nie zawiera argumentów przemawiających za zastosowaniem wskazanej normy prawnej. Jej istotą jest wyposażenie każdego ze współwłaścicieli w samodzielną legitymację do podejmowania czynności zachowawczych. Współwłaściciel podejmuje czynność zachowawczą w imieniu własnym, ale w interesie wszystkich współwłaścicieli.

Nie jest sporne w sprawie niniejszej, iż wynajmujący A. S. i W.B. są współwłaścicielami wynajmowanego lokalu.

Dla zastosowania art.209 k.c. niezbędne jest jednak uznanie, że roszczenie odszkodowawcze wynika ze współwłasności a jego dochodzenie stanowi czynność zachowawczą, a więc zmierza do wspólnego prawa.

Wprowadzenie normy uprawniającej każdego ze współwłaścicieli do samodzielnego wykonywania wszelkich czynności i dochodzenia wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa jest przejawem ochrony własności i ma ułatwiać realizację roszczeń, które skierowane są przeciwko osobie trzeciej, naruszającej prawo własności przysługujące kilku osobom. Przesłanką istnienia samodzielnej legitymacji każdego ze współwłaścicieli jest więc zagrożenie lub naruszenie wspólnego prawa.

Przy wykładni pojęcia czynności zachowawczych wskazuje się, że są to zachowania, które mają zapobiec utracie lub uszczupleniu samego prawa własności lub jego przedmiotu, gdyż funkcją czynności zachowawczych jest ochrona wspólnego prawa do przedmiotu współwłasności. Dla uznania, że podjęte przez współwłaściciela działanie stanowi czynności zachowawczą konieczne jest więc zaistnienie dwu przesłanek: celem podjętego działania jest ochrona wspólnego prawa, a samo działanie chroni interesy wszystkich współwłaścicieli. W orzecznictwie wskazuje się także na przesłankę w postaci konieczności realizacji roszczeń w całości, a więc niepodzielnie (uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego - Izby Cywilnej z dnia 3 grudnia 2014 r. III CZP 92/14, OSNC 2015 r., nr 10, poz. 119).

Czynności zachowawcze mogą mieć charakter czynności faktycznych (np. dozwolona samopomoc), czynności prawnej (jak zawarcie ugody), ale przede wszystkim są to czynności procesowe (powództwo windykacyjne, negatoryjne, wniosek o stwierdzenie zasiedzenia, o rozgraniczenie).

Za czynność zachowawczą uważa się też dochodzenie pożytków i przychodów z rzeczy, w tym czynszów i innych wierzytelności.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się bowiem, że czynności zachowawcze obejmują dochodzenie wierzytelności, które stanowią jedną z pozycji aktywów, jakie rzecz wspólna przynosi. Wprawdzie w takim przypadku podjęta czynność nie dotyczy bezpośrednio prawa własności rzeczy wspólnej, ale zmierza

również do zachowania wspólnego prawa (tak w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2012 r. III CZP 25/12, OSNC 2012 r., nr 12, poz. 142 oraz wyroku Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2013 r. II CSK 673/12, OSP 2014 r., nr 7-8, poz. 72).

O ile nie budzi wątpliwości to, że do czynności zachowawczych należą roszczenia o ochronę własności, a więc roszczenia windykacyjne i negatoryjne, o tyle nie jest jednolite stanowisko orzecznictwa co do charakteru roszczeń uzupełniających roszczenia windykacyjne jako roszczeń zachowawczych.

W uchwale z dnia 6 czerwca 2012 r., III CZP 25/12 (OSNC 2012 r., nr 12, poz. 142) Sąd Najwyższy uznał, że skoro przepisy art. 224 i 225 k.c. zostały zamieszczone bezpośrednio po regulacji dotyczącej roszczenia windykacyjnego i negatoryjnego, a doktrynalna nazwa roszczeń uzupełniających wiąże się z ich funkcją jaką jest „uzupełnienie” roszczenia windykacyjnego, dochodzenie takich roszczeń jest czynnością zachowawczą.

Jednak w wyroku z dnia 23 października 2014 r. I CSK 728/13 (Lex nr 1583212) Sąd Najwyższy wyraził pogląd przeciwny, jednoznacznie stwierdzając, że czynność dochodzenia wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i zwrotu równowartości pożytków (art. 224 § 2 i 225 k.c.) nie należy do zachowawczych w rozumieniu art. 209 k.c., gdyż jej celem nie jest ochrona prawa przed możliwym niebezpieczeństwem i nie zmierza ona do zachowania wspólnego prawa własności rzeczy. Sąd Najwyższy podkreślił, że omawiane roszczenia mają charakter obligacyjny i gdy powstaną uzyskują byt samodzielny, niezależny od roszczeń chroniących własność, w szczególności mogą być dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego lub negatoryjnego, mogą być przedmiotem obrotu, a utrata własności rzeczy nie powoduje utraty roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy w okresie, w którym właścicielowi prawo to przysługiwało.

Przedmiotem niniejszego postępowania nie są ani roszczenia uzupełniające roszczenie windykacyjne, ani roszczenie o zapłatę czynszu najmu, ale odszkodowanie w związku z nienależytym wykonaniem zobowiązania wynikające z art. 471 k.c.

Analiza orzecznictwa Sądu Najwyższego dotyczącego uznania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych za czynność zachowawczą nie daje jednoznacznej odpowiedzi.

W wyroku z dnia 9 czerwca 1998 r. II CKN 792/97 (OSNC 1999 r., nr 1, poz. 15) Sąd Najwyższy stwierdził, że właściciel nieruchomości, który nią zarządza, może na podstawie art. 209 k.c. dochodzić zasądzenia na swoją rzecz całego odszkodowania pieniężnego za wyrządzoną czynem niedozwolonym szkodę polegającą na wycięciu drzew rosnących na nieruchomości. Zdaniem Sądu Najwyższego, roszczenie o naprawienie, polegające na żądaniu przywrócenia stanu poprzedniego, ma z punktu widzenia gospodarczego cel zbliżony do celu, jaki ma roszczenie negatoryjne; ponieważ istnieje nadal przedmiot współwłasność, a przyznane odszkodowanie może i powinno służyć takiemu zagospodarowaniu nieruchomości, które prowadziłoby do usunięcia lub zminimalizowania wyrządzonej szkody, dochodzenie takiego odszkodowania jest czynnością zachowawczą objętą normą art. 209 k.c.

W wyroku z dnia 15 października 2008 r. I CSK 118/08 (Lex nr 658169) Sąd Najwyższy uznał, że dochodzenie roszczeń odszkodowawczych - w tym wypadku związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej - nie może być zaliczone do czynności zachowawczych w rozumieniu art. 209 k.c.

Z kolei w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego - Izby Cywilnej z dnia 3 grudnia 2014 r. III CZP 92/14 (OSNC 2015 r., nr 10, poz. 119) wskazano, że współwłaściciel nieruchomości może dochodzić od gminy odszkodowania w pełnej wysokości za szkodę wynikłą z niedostarczenia uprawnionemu lokatorowi lokalu socjalnego. Sąd Najwyższy podkreślił, że wstrzymanie wykonania orzeczenia eksmisyjnego do czasu zapewnienia przez gminę lokalu socjalnego uniemożliwia właścicielom lokalu wykonywanie uprawnień właścicielskich i przynosi im wymierną szkodę w postaci pozbawienia możliwości uzyskania dochodu z tytułu należności czynszowych. Współwłaściciele nie mają przy tym możliwości podjęcia działań przywracających im pełne władztwo nad rzeczą, zatem jedynym środkiem ochrony wspólnego prawa jest dochodzenie roszczeń odszkodowawczych, które funkcjonalnie jest zbliżone do roszczenia o czynsz najmu.

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę uznaje, że czynnością zachowawczą jest dochodzenie roszczeń istotnie związanych z przedmiotem współwłasności w sytuacji, w której współwłaściciele - różnych przyczyn - pozbawieni są możliwości władania rzeczą, swobodnego nią dysponowania, korzystania z rzeczy. Do takich roszczeń należą niewątpliwie roszczenia obejmujące pożytki z rzeczy wspólnej (np. czynsz) i roszczenia uzupełniające roszczenia windykacyjne.

Ocena dochodzenia roszczeń odszkodowawczych jako czynności zachowawczych wymaga jednak odniesienia się do źródła roszczenia i jego związku z prawem współwłasności. Istotne jest, czy określona wierzytelność odszkodowawcza ma źródło w rzeczy wspólnej i stanowi składnik pewnej gospodarczej całości.

Dochodzenie odszkodowania wynikającego z uszkodzenia rzeczy wspólnej lub zniszczenia jej części składowych, jako zmierzające do restytucji przedmiotu współwłasności, czy odszkodowania związanego z zajmowaniem lokalu przez osobę uprawnioną do lokalu socjalnego jako mającego kompensować właścicielom brak możliwości dysponowania rzeczą i osiągnięcia pożytków, są czynnościami zmierzającymi do zachowania wspólnego prawa, istotnie związanymi z przedmiotem współwłasności. Takiego charakteru nie ma roszczenie odszkodowawcze wynikające z bezzasadnego wypowiedzenia przez najemcę umowy najmu rzeczy wspólnej. Zachowanie najemcy nie zmierzało bowiem do naruszenia prawa własności i nie było wymierzone w przedmiot współwłasności. Na skutek wypowiedzenia umowy i wydania lokalu właściciele odzyskali władztwo nad rzeczą wspólną i możliwość swobodnego nią dysponowania, w tym pobierania pożytków. Pozbawieni zostali jedynie jako wynajmujący spodziewanych zysków wynikających z zawartej umowy. Roszczenie odszkodowawcze jest w tym wypadku związane jedynie z nienależytym wykonaniem zobowiązania, a dla możliwości dochodzenia takiego roszczenia nie ma istotnego znaczenia, czy wynajmujący są, czy nie są współwłaścicielami wynajętego lokalu.

Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 11 lutego 2009 r. V CSK 325/08 (OSNC - ZD 2009 r., nr 4, poz. 104)

rozważając kwestię legitymacji czynnej przy dochodzeniu przez wspólników spółki cywilnej roszczeń wynikających z umowy ubezpieczenia mienia stanowiącego majątek wspólny wspólników. Sąd Najwyższy uznał, że legitymacja procesowa w przypadku dochodzenia roszczenia wynikającego z niewykonania takiej umowy przysługuje wspólnikom, którzy nawiązali stosunek zobowiązaniowy z ubezpieczycielem, przy braku możliwości zastosowania art. 209 k.c., gdyż spory z osobami trzecimi o wykonanie zobowiązań związanych z gospodarowaniem rzeczą wspólną nie stanowią czynności zachowawczych.

Podzielając wyrażony pogląd, Sąd Najwyższy uznał, że dochodzenie roszczenia odszkodowawczego, wynikającego z bezzasadnego wypowiedzenia przez najemcę umowy najmu lokalu zawartej na czas oznaczony i obejmującego utracone korzyści, nie stanowi czynności zachowawczej, a tym samym powód jako jeden z wynajmujących nie jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania w pełnej wysokości na podstawie art. 209 k.c.

W konsekwencji błędnej wykładni art. 209 k.c. Sąd Apelacyjny bezzasadnie przyjął, że powód ma legitymację czynną do dochodzenia roszczenia odszkodowawczego w całości.

Uznając za zasadny zarzuty naruszenia art. 209 k.c. Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁶ k.p.c. orzekł jak w sentencji.