



Sygn. akt II CSKP 80/22

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 16 września 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Paweł Grzegorzczak (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

SSN Roman Trzaskowski

w sprawie z powództwa M. spółki z o.o. w W.

przeciwko M.1 spółce z o.o. w W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 16 września 2022 r.,

skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie

z dnia 25 marca 2019 r., sygn. akt VII AGa 1043/18,

**1. oddala skargę kasacyjną;**

**2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta 00/100) zł tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

### **UZASADNIENIE**

Wyrokiem z dnia 16 marca 2017 r. Sąd Okręgowy w Warszawie, po rozpoznaniu sprawy z powództwa M. Sp. z o.o. w W. przeciwko M.1 Sp. z o.o. w

W., zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 309 416,61 zł z ustawowymi odsetkami, oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

Sąd Okręgowy ustalił, że pozwana była zarządcą lokali biurowych w budynku przy ul. [...] w W.. W dniu 10 lutego 2006 r. powód zawarł z pozwaną umowę najmu części powierzchni dachu. Pozwana oświadczyła, że posiada tytuł prawny do nieruchomości przy ulicy [...] i że nie jest w jakikolwiek sposób ograniczona w dysponowaniu przedmiotem najmu, a jego wynajęcie nie powoduje powstania roszczeń osób trzecich. Umowa została zawarta na 10 lat z możliwością przedłużenia na kolejne okresy. Pozwana zobowiązała się do umożliwienia powodowi i osobom upoważnionym dostępu do przedmiotu najmu przez 24 godziny na dobę we wszystkie dni i wyraziła zgodę na oddanie przedmiotu najmu osobom trzecim na wynajem z przeznaczeniem na montaż i eksploatację urządzeń telekomunikacyjnych. Strony ustaliły czynsz w wysokości równowartości 150 USD miesięcznie. W dniu 16 lutego 2006 r. powódka zawarła z P. Sp. z o.o. (P.) umowę podnajmu części powierzchni dachu na okres 10 lat za wynagrodzeniem 3200 zł miesięcznie. W dniu 6 listopada 2006 r. powódka zawarła ze S. S.A. (S.) umowę podnajmu części dachu na okres 10 lat za wynagrodzeniem w kwocie 3500 zł miesięcznie.

Wspólnota mieszkaniowa i wynajmująca utrudniali podnajemcom dostęp do powierzchni dachu, odłączono energię elektryczną od posadowionych na dachu urządzeń, kierowano wezwania do usunięcia urządzeń i innych przedmiotów należących do podnajemców oraz przekazywano informacje o tym, iż umowy podnajmu są nieważne. W związku z tym podnajemcy wypowiedzieli powódce umowy podnajmu. Następnie, po dokonaniu podziału do wspólnego korzystania części wspólnych nieruchomości, pozwana uzyskała prawo do wyłącznego korzystania z powierzchni dachu nieruchomości przy ul. [...], stanowiącej przedmiot najmu i zawarła samodzielne umowy najmu powierzchni dachu z P. i S. w dniach 20 maja 2010 r. i 1 listopada 2010 r.

Sąd Okręgowy przyjął, że podstawę prawną żądania powódki stanowił art. 471 k.c. Powódka opierała roszczenie na twierdzeniu, że doznała szkody w postaci utraconych korzyści, ponieważ pozwana nie wywiązała się z umowy i zaprzestała

udostępniania przedmiotu najmu. Pozwana w zasadzie nie kwestionowała wysokości roszczenia, a jedynie zasadę odpowiedzialności. Świadczeniem wynajmującego jest objęty obowiązek zapewnienia najemcy spokojnego używania rzeczy przez czas trwania umowy najmu. Pozwana, jako dzierżyciel powierzchni dachu, mogła zobowiązanie to zrealizować, czego nie zmieniało to, że pozwana przeczyła, aby była uprawniona do rozporządzania przedmiotem najmu.

Pozwana czyniła przeszkody w spokojnym posiadaniu przedmiotu najmu, wykonywała umowę w sposób nienależyty, a tym samym ponosi winę za szkodę w majątku powódki, albowiem to jej działanie doprowadziło do wypowiedzenia umów podnajmu. Między działaniem pozwanej a szkodą zachodzi adekwatny związek przyczynowy, gdyby bowiem pozwana zapewniła spokojne korzystanie z przedmiotu najmu, powódka otrzymywałaby korzyści w postaci czynszu podnajmu. Pozwana nie kwestionowała wysokości szkody wykazanej przez powódkę dokumentami w postaci umów.

Na skutek apelacji pozwanej, w której podniesiono m.in. zarzut przedawnienia, Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 25 marca 2019 r. zmienił zaskarżony wyrok oddalając powództwo.

Sąd Apelacyjny uwzględnił zarzut przedawnienia. Przyjął, że do roszczeń powódki mają zastosowanie przepisy ogólne o przedawnieniu (art. 117-125 k.c.), co oznacza, że termin ich przedawnienia wynosi trzy lata, ponieważ są one związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Początek biegu przedawnienia wyznacza natomiast art. 120 k.c., z którego wynika, że bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, roszczenie powódki, wbrew jej twierdzeniom, nie miało charakteru okresowego. Należy odróżnić świadczenie okresowe w postaci czynszu od roszczenia odszkodowawczego z tytułu utraconych korzyści. W wyniku zaniechania pozwanej doszło do zdarzenia wywołującego szkodę w majątku powódki w postaci wypowiedzenia umów podnajmu. Zdarzenie to wywołało szkodę w postaci utraconych korzyści – czynszu, który powódka uzyskiwałaby od podnajemców, gdyby nie rozwiązali oni umów, pomniejszonego o koszty uzyskania przychodu. Tak rozumiana szkoda nie powstawała wraz z każdym kolejnym

miesiącem, w którym powódka otrzymywałaby czynsz. Gdyby przyjąć koncepcję powódki, jej roszczenie byłoby po prostu roszczeniem o zwrot strat, które poniosła (*damnum emergens*), a nie utraconych korzyści (*lucrum cessans*).

Ponadto, jak zauważył Sąd, proponowany przez powódkę sposób liczenia terminu przedawnienia, podobnie jak dla świadczeń okresowych, nie ma uzasadnienia, ponieważ jest on podobny do sposobu liczenia terminu przedawnienia a tempore scientiae, który nie może mieć zastosowania w przypadku roszczeń odszkodowawczych z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania umownego. Uzależnienie początku biegu przedawnienia od wiedzy wierzyciela, a przede wszystkim od jego woli powodowałoby, że po upływie dowolnie długiego czasu dłużnik mógłby zostać postawiony przed koniecznością realizacji roszczenia ujawnionego z opóźnieniem. W takim przypadku dłużnik pozostawałby w niepewności bez wyraźnych granic czasowych, co w znaczny sposób osłabiałoby przewidywalność i stabilność obrotu oraz zaufanie jego uczestników.

W związku z tym, zdaniem Sądu Apelacyjnego, w rozpoznawanej sprawie szkoda powstała najpóźniej po powzięciu przez powódkę wiedzy o rozwiązaniu umów podnajmu, w szczególności z powodu zakwestionowania podstawy prawnej do zawarcia tych umów ze względu na brak uprawnienia po stronie powódki i nawiązanie stosunków prawnych bezpośrednio z pozwaną. Nie tylko bowiem doszło do naruszenia zobowiązania, lecz powódka była także świadoma, że nie uzyska dalszego czynszu podnajmu, skoro podnajemcy rozwiązyali umowy, a oczekiwanie na upływ kolejnych okresów rozliczeniowych nie miało żadnego racjonalnego uzasadnienia. Skoro podnajemcy definitywnie odmówili płacenia czynszu i nie widzieli podstaw do dalszej współpracy szkoda w postaci utraconych korzyści stała się na tyle prawdopodobna, że należało ją uznać za pewną. Nie bez znaczenia był w tym kontekście fakt, że powódka, mimo twierdzenia, że roszczenie odszkodowawcze powstaje po upływie każdego okresu rozliczeniowego (miesiąca), nie formułowała roszczeń względem pozwanej o wykonanie umowy, nie miała zatem wątpliwości, że dalsze realizowanie umów podnajmu nie ma podstaw. Takie zachowanie powódki jednoznacznie uzasadnia twierdzenie, że szkoda w postaci

utraconych korzyści powstała wcześniej niż po upływie każdego okresu rozliczeniowego, ustalonego w taki sposób, jakby umowa podnajmu obowiązywała.

Sąd Apelacyjny wskazał, że w piśmie z dnia 4 marca 2011 r. S. oświadczyła, że uznaje kierowane przez pozwaną roszczenia z tytułu zapłaty za bezpodstawne korzystanie z nieruchomości, wcześniej zaś wystąpiła do powódki z projektem porozumienia w sprawie rozwiązania umowy najmu, a w dniu 1 listopada 2010 r. zawarła umowę najmu bezpośrednio z pozwaną. Przyjmując rozwiązanie korzystniejsze dla powódki, termin przedawnienia należało liczyć od 4 marca 2011 r. W przypadku P. umowa podnajmu została wypowiedziana pismem z dnia 19 maja 2010 r., a w odpowiedzi na pozew z dnia 28 stycznia 2011 r. P. poinformowała, że zawarła umowę najmu bezpośrednio z pozwaną. Bieg przedawnienia należało zatem liczyć od 1 lutego 2011 r.

W konsekwencji należało uznać, że roszczenie powódki przedawniło się po upływie trzech lat od początku każdego z terminów przedawnienia, czyli odpowiednio w dniu 4 marca 2014 r. i w dniu 1 lutego 2014 r. Pozew został złożony w dniu 7 maja 2015 r., a zatem po upływie terminu przedawnienia.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżyła skargą kasacyjną w całości powódka, zarzucając naruszenie art. 120 § 1 w związku z art. 361 § 2 i art. 471 k.c. oraz art. 361 § 2 k.c. Na tej podstawie wniosła o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i jego zmianę przez oddalenie apelacji pozwanej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Formułując zarzuty kasacyjne powódka zmierzała do wykazania, że Sąd Apelacyjny błędnie przyjął, iż dochodzone w sprawie roszczenie było przedawnione. Zdaniem powódki, kluczowego znaczenia w sprawie nie miało wypowiedzenie umów podnajmu przez podnajemców i zakwestionowanie przez nich obowiązku zapłaty czynszu, lecz nierealizowanie umowy najmu przez pozwaną w każdym kolejnym miesiącu i związany z tym brak możliwości podnajmowania nieruchomości przez powódkę w każdym kolejnym miesiącu niewykonywania kontraktowego obowiązku. W ocenie powódki, roszczenie odszkodowawcze powstałe po jej stronie nie mogło być dochodzone zanim doszło do faktycznego powstania szkody w jej majątku. Szkoda w postaci *lucrum cessans*

wiązała się natomiast z nieudostępnieniem przedmiotu najmu przez pozwaną, mimo obowiązywania i niewypowiedzenia umowy najmu. Szkoda ta, zdaniem powódki, powstaje z nadejściem kolejnych terminów płatności czynszu najmu, który powódka uzyskałaby, gdyby nie zdarzenie szkodzące. Ponadto, utożsamiając tak ujmowaną szkodę ze stratą, Sąd Apelacyjny dopuścił się naruszenia art. 361 § 2 k.c.

Stosownie do art. 120 § 1 zdanie pierwsze k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Roszczenie o naprawienie szkody wynikłej z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania ma charakter bezterminowy, co oznacza, że staje się wymagalne niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do jego wykonania (art. 455 k.c.). Ustalając początek biegu przedawnienia tego roszczenia należy w związku z tym odwołać się do wyrażonej w art. 120 § 1 zdanie drugie k.c. konstrukcji tzw. hipotetycznej wymagalności, zgodnie z którą bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym stałoby się ono wymagalne, gdyby wierzyciel wezwał dłużnika do zaspokojenia roszczenia w najwcześniejszym możliwym terminie. W wypadku roszczenia odszkodowawczego *ex contractu* najwcześniejszym możliwym terminem jest chwila zrealizowania się wszystkich przesłanek, od których jest uzależnione powstanie roszczenia odszkodowawczego, w szczególności szkody pozostającej w związku przyczynowym z nienależytym wykonaniem lub niewykonaniem zobowiązania. Od tej chwili wierzyciel może skutecznie wezwać dłużnika do zapłaty odszkodowania, powodując stan wymagalności powstałego na jego rzecz roszczenia odszkodowawczego.

Innymi słowy, bieg przedawnienia roszczenia o naprawienie szkody wynikłej z naruszenia zobowiązania rozpoczyna się w chwili, która nastąpiłaby niezwłocznie po otrzymaniu przez dłużnika wezwania do zapłaty odszkodowania, gdyby wierzyciel wystąpił z wezwaniem w najwcześniejszym możliwym terminie, którym jest chwila powstania szkody w majątku wierzyciela będącej w związku przyczynowym z naruszeniem zobowiązania (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2013 r., III CZP 72/13, OSNC-ZD 2014, nr B, poz. 40 i wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 2016 r., I CSK 565/15, z dnia 4 października 2019 r., I CSK 511/18, OSNC-ZD 2020, nr C, poz. 52 oraz z dnia 24 lipca 2020 r., I CSK 597/18).

Ujęcie takie sprawia, że przy ocenie początku biegu przedawnienia roszczeń odszkodowawczych w reżimie odpowiedzialności *ex contractu* nie mają znaczenia okoliczności subiektywne, związane z wiedzą wierzyciela o faktach stanowiących źródło roszczenia. Rozwiązanie to, bazujące na kryterium obiektywnym, ma zatem zasadniczo odmienny charakter od przyjętego w odniesieniu do roszczeń wynikających z deliktu, które przedawniają się co do zasady w terminie liczonym od chwili powzięcia przez wierzyciela wiedzy o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia (*a tempore scientiae* – art. 442<sup>1</sup> § 1 k.c.) (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2013 r., III CZP 72/13).

W okolicznościach sprawy Sąd Apelacyjny uznał, że w wyniku naruszenia zobowiązania przez pozwaną doszło do wypowiedzenia przez podnajemców umów podnajmu zawartych przez powódkę, co doprowadziło do powstania w majątku powódki szkody w postaci utraconych korzyści – niezyskanego od podnajemców czynszu pomniejszonego o koszty, którego uzyskanie – za cały 10 letni czas trwania umów podnajmu – było prawdopodobne w stopniu graniczącym z pewnością. Szkada ta, zdaniem Sądu, powstała najpóźniej po powzięciu przez powódkę wiedzy o rozwiązaniu umów podnajmu przez podnajemców.

Argumentacja przedstawiona w skardze kasacyjnej nie podważała co do zasady tego rozumowania, które – wbrew zarzutom skargi – nie kolidowało ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w uchwale z dnia 22 listopada 2013 r., III CZP 72/13. Powódka dochodziła naprawienia szkody w postaci utraconego zysku, którego podstawą były dwie umowy podnajmu zawarte przez powódkę. Z dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych, w powiązaniu z twierdzeniami pozwu, wynikało, że w związku z naruszeniem zobowiązania przez pozwaną umowy te zostały wypowiedziane przez podnajemców P. i S., jak również, że doszło do zawarcia umów najmu przez te same podmioty o tożsamym przedmiocie bezpośrednio z pozwaną. Powódka nie mogła w związku z tym rozsądnie oczekiwać, że umowy podnajmu, które zawarła jako najemca a zarazem wynajmujący, będą w dalszym ciągu realizowane; stanowisko to miało zresztą potwierdzenie wprost w twierdzeniach powódki, która uzasadniając żądanie pozwu wywodziła, że umowy te zostały wypowiedziane na skutek zachowania pozwanej, a następnie, w związku z zawarciem przez pozwaną bezpośrednio umów najmu

z dotychczasowymi podnajemcami, powódkę wyeliminowano z wzajemnych relacji stron i pozbawiono dochodu z umów podnajmu, który pozwana uzyskała w miejsce powódki.

W tym stanie rzeczy, za trafne należało uznać stanowisko, że z chwilą, gdy doszło do wypowiedzenia umowy podnajmu przez P. i zawarcia przez P. samodzielnej umowy najmu z pozwaną, z czym należało postawić na równi odmowę zapłaty czynszu podnajmu przez S. i zawarcie przez S. samodzielnej umowy najmu tej samej powierzchni z pozwaną, w majątku powódki doszło do powstania szkody obejmującej zysk, który powódka mogłaby uzyskać, gdyby pozwana zachowała się zgodnie z zobowiązaniem wynikającym z umowy najmu. Z tym też momentem po stronie powódki powstało roszczenie o naprawienie szkody obejmującej całość utraconych zysków przez zakładany czas trwania podnajmu, a powódka mogła wezwać pozwaną do spełnienia świadczenia (art. 455 § 1 k.c.), co prowadziłoby do postawienia roszczenia w stan wymagalności.

Na okoliczność tę nie miało wpływu to, że nie doszło do wypowiedzenia umowy najmu. Powódka nie wiązała roszczenia z narastającą z upływem czasu szkodą, mającą wynikać z nieudostępnienia i związanej z tym niemożności gospodarczego korzystania z przedmiotu najmu. Nie doszło również do sytuacji, w której umowy podnajmu byłyby kontynuowane, a powódka ponosiłaby zwiększającą się z upływem czasu szkodę w postaci nieuzyskiwania czynszu od podnajemców na skutek przeszkód stawianych przez pozwaną, wbrew jej zobowiązaniu, w zakresie korzystania z powierzchni najmu. W istocie zatem objęta żądaniem szkoda była związana z tym, że na skutek zachowania pozwanej doszło do rezygnacji podnajemców z kontynuowania podnajmu w sposób definitywny i stanowczy, nie zaś z dalszym trwaniem umowy najmu, którego gospodarczy sens w powstałej sytuacji stał się co najmniej wątpliwy, a którego trwanie miało uzasadniać proponowany przez powódkę sposób liczenia biegu przedawnienia. Zdarzenia, o których mowa, były osadzone w konkretnym czasie i doprowadziły do wyrządzenia powódce szkody o przewidywalnym i skonkretyzowanym rozmiarze.

Odrębną kwestią jest to, czy wobec zawarcia przez pozwaną z P. i S. umów najmu tego samego przedmiotu, zadośćuczynienie roszczeniu powódki

o udostępnienie przedmiotu najmu było nadal możliwe, w konsekwencji zaś, czy powódce w dalszym ciągu przysługiwało roszczenie wobec pozwanej o wykonanie zobowiązania polegającego na udostępnieniu powierzchni dachu (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2002 r., II CKN 1074/00, OSP 2004, nr 2, poz. 19 i z dnia 26 maja 2006 r., V CSK 85/06), czy też uległo ono przekształceniu w roszczenie o naprawienie szkody (art. 493 § 1 k.c.). Problem ten został w skardze pominięty, tymczasem co do zasady ponowne zawarcie i wykonanie umowy najmu stoi obiektywnie na przeszkodzie zadośćuczynieniu roszczeniu pierwszego najemcy o wydanie rzeczy do używania (art. 493 § 1 k.c.). Bliższa analiza tego zagadnienia wymagałaby oceny treści umów najmu zawartych przez pozwaną z P. i S., czego w sprawie nie dokonano. Trudno ponadto wskazać, jak już sygnalizowano, w czym miałyby się in casu wyrażać interes powódki w dalszym trwaniu w umowie najmu przy założeniu, że na skutek naruszenia zobowiązania przez pozwaną przysługuje jej roszczenie odszkodowawcze w związku z rozwiązaniem umów podnajmu i utratą oczekiwanego czynszu za czas 10 lat, odpowiadający w istocie uzgodnionemu trwaniu najmu. Nie można było zatem uznać, że akcentowane przez powódkę „przejęcie” przedmiotu najmu przez wypowiedzenie umów przez podnajemców i zawarcie przez pozwaną samodzielnych umów najmu z uprzednimi podnajemcami nie miało definitywnego charakteru, było pozbawione znaczenia z punktu widzenia możliwości domagania się przez powódkę naprawienia szkody i jedynie uprawdopodobniało, że do wyrządzenia szkody dojdzie w przyszłości.

Z podstawy faktycznej zaskarżonego wyroku nie wynikały zarazem żadne okoliczności, które wskazywałyby, że powódka mogła liczyć na to, iż kontynuowanie podnajmu będzie możliwe, względnie, by powódka mogłaby w przyszłości czerpać korzyści z przedmiotu najmu na podstawie umowy z innym podmiotem; przeciwnie – powódka, jak wynikało wprost z jej twierdzeń, wychodziła z założenia, że obie umowy podnajmu zostały definitywnie zakończone przez podnajemców właśnie na skutek naruszenia zobowiązania przez pozwaną jako wynajmującego, a przedmiot najmu został „przejęty” przez pozwaną. O ile w przypadku umowy z P. wynikało to wprost ze złożonego oświadczenia woli o wypowiedzeniu umowy podnajmu i zawarciu umowy najmu tej samej powierzchni

z pozwaną, o tyle w przypadku umowy ze S. miało to swoje uzasadnienie w stanowisku podnajemcy, który poinformował, że powódka – w ocenie podnajemcy – nie miała tytułu prawnego do zawarcia umowy podnajmu, odmówił zapłaty czynszu, a ostatecznie zawarł samodzielną umowę najmu tej samej powierzchni z pozwaną. Pomijając kwestię dalszego przysługiwania powódce roszczenia o wykonywanie umowy najmu w aspekcie art. 493 § 1 k.c., powódka, jak wynikało z ustaleń Sądu Apelacyjnego, nie podnosiła także wobec pozwanej żadnych roszczeń, które zmierzałyby do powrotu do prawidłowego wykonania umowy przez udostępnienie powódce przedmiotu najmu, co mogłoby teoretycznie dawać szansę na powrót do podnajmu w pierwotnie uzgodnionym kształcie. Skoro tak, należało przyjąć, że najpóźniej z chwilą ziszczenia się wskazanych okoliczności zrealizowały się wszystkie przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej.

W tym stanie rzeczy aproba dla argumentu powódki, nawiązującego do nierozwiązania umowy najmu i teoretycznej możliwości udostępnienia powódce jej przedmiotu w przyszłości, mimo zawarcia umów najmu tego samego przedmiotu z innymi podmiotami, służyłaby wyłącznie znaczącemu odsunięciu w czasie biegu terminu przedawnienia roszczenia o naprawienie szkody, której rozmiar był powódce w pełni znany. Stanowisko ujmujące uszczerbek powódki spowodowany zachowaniem pozwanej jako jednolitą szkodę, powstałą z chwilą, w której w związku z naruszeniem zobowiązania przez pozwaną powódka nie mogła oczekiwać kontynuowania podnajmu i korzystać z nieruchomości, sprzyja pewności obrotu, umożliwiając stabilizację sytuacji prawnej stron w rozsądnym czasie, co jest istotne zwłaszcza w przypadku szkody wynikającej z naruszenia umowy o wieloletnim charakterze. Pewności tej nie służyłaby natomiast sytuacja, w której szkoda i odpowiadające jej roszczenie odszkodowawcze miałyby powstawać przez cały czas potencjalnie wieloletniego trwania umów podnajmu, stosownie do przewidzianych w nich terminów spłaty czynszu.

Szkoda w postaci *lucrum cessans*, która została wyrządzona powódce, nie stanowiła zbioru samodzielnych uszczerbków aktualizujących się z trwającym w czasie naruszeniem zobowiązania przez pozwaną. Z chwilą, kiedy stało się jasne, że umowy podnajmu nie będą kontynuowane w związku z naruszeniem

przez pozwaną umowy najmu i zawarciem przez pozwaną umów najmu tej samej powierzchni z pierwotnymi podnajemcami, szkoda zaktualizowała się w majątku powódki w wysokości odpowiadającej korzyści, jaką powódka mogłaby uzyskać z umów podnajmu, a której nie uzyskała w związku z utratą podnajemców. Wymiar tej korzyści, mimo że miała ona być uzyskiwana stopniowo w przyszłości, stał się już wtedy przewidywalny, zobiektywizowany i łatwy do ustalenia dla powódki. Fakty te nie uprawdopodobniały, jak zarzucano w skardze kasacyjnej, szkody w postaci *lucrum cessans*, lecz implikowały jej powstanie w dostatecznie skonkretyzowanym wymiarze, aby uzasadniać wymagalność roszczenia o naprawienie szkody.

Oceny tej nie zmieniało spostrzeżenie, że powódka zakwestionowała skuteczność wypowiedzenia umowy podnajmu przez P. w postępowaniu sądowym. Wydany w tym postępowaniu wyrok oddalający powództwo o zapłatę w związku z uznaniem skuteczności dokonanego wypowiedzenia miał deklaracyjny charakter. Wyrok ten potwierdził jedynie *incidenter tantum*, że do definitywnego zakończenia umowy podnajmu doszło z chwilą jej wypowiedzenia przez podnajemcę i nie wpłynął na chwilę skonkretyzowania się szkody w majątku powódki. Powstrzymując się z dochodzeniem zwrotu utraconych korzyści przez czas trwania procesu z podnajemcą powódka powinna się liczyć z tym, że w razie niekorzystnego wyniku sporu tok procesu przeciwko podnajemcy nie wpłynie na bieg przedawnienia ewentualnego roszczenia odszkodowawczego wobec pozwanej o zwrot utraconych korzyści z podnajmu. Z ustaleń Sądu Apelacyjnego, w powiązaniu z twierdzeniami powódki, wynikało poza tym, że gdyby powódka wytoczyła powództwo przeciwko pozwanej bezpośrednio po wydaniu wyroku częściowo oddalającego apelację powódki w procesie o zapłatę przeciwko P., roszczenie przeciwko pozwanej nie byłoby przedawnione.

Z tych względów, na podstawie art. 398<sup>14</sup> w związku z art. 98 § 1, art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.