



Sygn. akt V CSK 330/12

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 14 czerwca 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący,
sprawozdawca)

SSN Jan Górowski

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z powództwa A. 2 K. W., M. W.

spółki jawnej w Ż. i B. C.

przeciwko S. POLSKA S.A. w P.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 14 czerwca 2013 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 1 marca 2012 r.,

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 23 listopada 2011 r. Sąd Okręgowy w O. oddalił powództwo spółki jawnej w Ż. A. 2 K. W. i M. W. oraz B. C. przeciwko S. Polska S.A. w Ł. o zasądzenie kwoty 405 000 zł z odsetkami ustawowymi tytułem odpowiedzialności wynikającej z umowy najmu.

Z ustaleń wynika, że w dniu 31 maja 2007 r. strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego na czas określony od 1 czerwca 2007r. do 31 maja 2012 r. W umowie powodowie jako wynajmujący zobowiązali się do dostarczenia najemcy zgody Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w O. na sprzedaż alkoholu w wynajmowanym lokalu, znajdującym się w jej zasobach, a w razie braku takiej zgody najemca był uprawniony do wypowiedzenia umowy najmu w trybie natychmiastowym. Oświadczenie spółdzielni zawierające wymaganą zgodę zostało wystawione na rzecz franchisingobiorcy pozwanego, który prowadził w lokalu restaurację i dysponował koncesją na sprzedaż alkoholu. Po rozwiązaniu przez pozwanego umowy z franchisingoborcą powstała konieczność ponownego uzyskania zgody na sprzedaż alkoholu. Pozwany zwrócił się w tej sprawie do powodów, wyjaśniając w piśmie z dnia 28 grudnia 2009 r., doręczonym w dniu 8 stycznia 2010 r., że poprzednie zezwolenie zdezaktualizowało się i nie może być wykorzystane, a jego wniosek jako najemcy spotkał się z odmową. Zakreślił powodom termin 14 dniowy na uzyskanie stosownego zezwolenia i zastrzegł, że w razie braku zgody zmuszony będzie rozważyć skorzystanie z uprawnienia do rozwiązania umowy najmu. W zakreślonym terminie powodowie nie dostarczyli pozwanemu zezwolenia spółdzielni, wobec czego pozwany w piśmie z dnia 27 stycznia 2010 r. doręczonym powodom dwa dni później, złożył oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu na podstawie § 3 ust. 6 umowy. Powodowie w dniu 3 lutego 2010 r. wystąpili do zarządu spółdzielni o ponowne rozpatrzenie sprawy i wyrażenie zgody na sprzedaż alkoholu, jednak zezwolenie nie zostało udzielone. Następnie, do dnia 26 lutego 2010 r. pomiędzy stronami trwały negocjacje dotyczące nowych warunków umowy najmu, jednak porozumienie nie zostało osiągnięte i w piśmie z dnia 30 marca 2010 r. pozwany podtrzymał wolę rozwiązania umowy, zgodnie z oświadczeniem z dnia 27 stycznia 2010 r. Pismem z dnia 7 kwietnia 2010 r. poinformował, że lokal będzie gotowy do wydania z dniem 9 kwietnia 2010 r. i zwrócił się do powodów o przybycie

w tym dniu celem odebrania lokalu. Sporządził protokół przekazania lokalu bez udziału wynajmujących wobec ich niestawiennictwa. Powodowie w dniu 16 września 2010 r. wnieśli do Sądu Okręgowego w O. pozew, w którym domagali się nakazania pozwanemu opróżnienia i wydania lokalu, jednak pozew ten został cofnięty, ponieważ w dniu 23 września 2010 r. pełnomocnik pozwanego przekazał klucze powodowi B.C. W dniu 1 stycznia 2011 r. powodowie wynajęli lokal innemu kontrahentowi, po czym wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 105 000 zł tytułem strat poniesionych w związku z zaprzestaniem opłacania czynszu za okres od marca do września 2010 r. oraz kwoty 300 000 zł tytułem utraconych korzyści

W ocenie Sądu Okręgowego, pozwany skutecznie złożył oświadczenie woli o wypowiedzeniu umowy, z jej postanowień bowiem wynikał obowiązek uzyskania zgody spółdzielni na sprzedaż alkoholu przez najemcę, obowiązującej przez cały okres trwania umowy. Powodowie mieli świadomość, że się nie wywiązali z tego obowiązku. Do wydania lokalu doszło, zdaniem Sądu, w dniu 9 kwietnia 2010 r., od tego dnia zatem pozwany nie był zobowiązany do uiszczania należności czynszowych. W ocenie Sądu, powodowie nie ponieśli szkody, nie przysługuje im prawo do dochodzenia utraconych korzyści, a żądanie przez nich zapłaty z tytułu czynszu nie jest zasadne, skoro umowa najmu wygasła.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 1 marca 2012 r. zmienił powyższy wyrok w ten sposób, że zasądził od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 105 000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 15 lutego 2011 r. do dnia zapłaty i oddalił powództwo w pozostałej części. Podzielił poczynione ustalenia faktyczne, dokonał jednak odmiennej oceny prawnej. Zdaniem tego Sądu, nie zaistniały przesłanki uprawniające pozwanego do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym. Dostarczenie zgody na sprzedaż alkoholu osobie upoważnionej przez pozwanego było równoznaczne z jej dostarczeniem samemu pozwanemu. Skoro zgoda taka została dostarczona, to nie było podstaw do skorzystania przez pozwanego z możliwości wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym. Zgodną wolą stron, wyrażoną w § 3 ust. 6 umowy, było jednorazowo dostarczenie zgody spółdzielni. Sąd Apelacyjny uznał ponadto, że umowa pomiędzy stronami została rozwiązana, jednak nie poprzez jej wypowiedzenie, ale poprzez czynności faktyczne. Pozwany wyrażał wolę rozwiązania umowy w sposób ciągły od czasu

złożenia oświadczenia z dnia 27 stycznia 2010 r., natomiast powodowie taką wolę wyrazili wzywając pozwanego do wydania lokalu i występując z pozwem o eksmisję. Jakkolwiek dokładne określenie dokładnej daty rozwiązania umowy w takim trybie jest utrudnione, to jednak, zdaniem Sądu, można uznać, że umowa wiązała strony jeszcze do końca czerwca 2010 r. Powodom przysługuje zatem roszczenie o zapłatę czynszu za okres 4 miesięcy, od dnia 1 marca 2010 r. do końca czerwca 2010 r. w kwocie po 15 000 zł miesięcznie, tj. 60 000 zł, a za dalszy okres trzech miesięcy, tj. do końca września 2010 r. należało przyznać im odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, w wysokości dotychczasowego czynszu. Zdaniem Sądu, nie było podstaw do zasądzenia odszkodowania przewyższającego tę kwotę, w tym z tytułu utraconych korzyści, skoro dysponowali lokalem od października 2010 r. i mogli wynająć go innemu najemcy.

W skardze kasacyjnej, opartej na podstawie naruszenia prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.) oraz przepisów prawa procesowego (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.), pozwany zarzucił naruszenie art. 369 i art. 370 k.c., poprzez bezpodstawne przyjęcie konstrukcji solidarności czynnej po stronie powodów, art. 77 § 2 k.c. poprzez przyjęcie, że w umowa sporządzonej w formie pisemnej może być rozwiązana *per facta concludentia*, art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez dokonanie wykładni oświadczeń woli zawartych w umowie wyłącznie przy uwzględnieniu dyrektyw językowych, z pominięciem dyrektyw wykładni oświadczeń woli wynikających z art. 65 § 2 k.c., w szczególności zamiaru i celu stron umowy. Ponadto zarzucił naruszenia art. 321 § 1 k.p.c., poprzez orzeczenie ponad żądanie wobec zmiany wyroku i zasądzenia kwoty 105 000 zł solidarnie na rzecz dwóch powodów, pomimo braku określenia przez nich sposobu zasądzenia jednej dochodzonej kwoty, art. 378 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic apelacji wobec przekazania sprawy do ponownego rozpoznania bez stosownego wniosku skarżącego, a ponadto poprzez orzeczenie reformatoryjne, polegające na częściowym uwzględnieniu powództwa bez jednoczesnego oddalenia apelacji w pozostałej części, ponadto naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. Wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Trafnie skarżący zarzucił naruszenie art. 369 i 370 k.c. poprzez zasądzenie na rzecz powodów kwoty 105 000 zł solidarnie. Jak wynika z art. 369 k.c., zobowiązanie jest solidarne wówczas, gdy stanowi tak ustawa lub umowa, tymczasem ani przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności, ani dotyczące umowy najmu, ani postanowienia zawartej przez strony umowy nie stanowią podstawy do przyjęcia takiej podstawy odpowiedzialności pozwanego. Z umowy najmu wynika wprost, że wynajmującego obciąża obowiązek zapłaty czynszu na rzecz powodów w częściach odpowiadających ich udziałom we współwłasności lokalu, tj. po połowie. Przepis art. 370 k.c. w ogóle nie ma w sprawie zastosowania, skoro zobowiązanie do zapłaty czynszu zaciągnięte zostało przez jednego dłużnika. Już tylko z tego względu zaskarżony wyrok podlega uchyleniu.

Nie można odmówić racji także pozostałym zarzutom naruszenia prawa materialnego. Sąd Apelacyjny uznał bowiem, że do rozwiązania umowy doszło w sposób dorozumiany, poprzez dokonywanie czynności faktycznych. Uszło jednak uwagi Sądu, że, zgodnie z art. 77 § 2 k.c., w przypadku zawarcia umowy w formie pisemnej jej rozwiązanie za zgodą obu stron, a także odstąpienie lub wypowiedzenie przez jedną ze stron powinno być stwierdzone pismem. Forma pisemna dla wypowiedzenia zastrzeżona jest jedynie dla celów dowodowych, ale nie znaczy to, że do rozwiązania stosunku prawnego nawiązanego przez strony mogło dojść poprzez czynności faktyczne. Stosunek prawny o charakterze ciągłym, jakim jest umowa najmu, podlega rozwiązaniu m.in. poprzez wypowiedzenie. Z ustaleń wynika, że skarżący złożył oświadczenie woli zawierające wypowiedzenie umowy w trybie natychmiastowym, co spowodowało wygaśnięcie tego stosunku prawnego z chwilą określoną w art. 61 k.c. Inną kwestią jest natomiast, czy to oświadczenie woli było skuteczne, oraz, czy w związku z jego złożeniem doszło do niewykonania lub niewłaściwego wykonania umowy najmu. Bezpodstawne wypowiedzenie umowy rodzić może odpowiedzialność odszkodowawczą, a bezumowne korzystanie z lokalu podlega ocenie w świetle przepisów art. 224 i nast. k.c. Toczące się zaś pomiędzy stronami negocjacje dotyczące nowych warunków umowy mogły co najwyżej prowadzić do uznania, że doszło do zawarcia nowej umowy najmu bez zachowania formy pisemnej, jeżeli strony porozumiały się co do wszystkich jej warunków.

Kwestią o podstawowym znaczeniu dla rozstrzygnięcia sprawy, wymagającą dokonania wykładni umowy najmu, jest wyjaśnienie, czy pozwany miał podstawy do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym. Trafnie zarzucił skarżący, że nie jest wystarczające dokonanie wykładni stosownych postanowień umowy wyłącznie na podstawie jej brzmienia, konieczne jest bowiem uwzględnienie także przesłanek określonych w art. 65 § 2 k.c. Sąd Apelacyjny nie uwzględnił celu, w jakim została zawarta umowa, nie wyjaśnił też, czy zgodnym zamiarem stron objęte było prowadzenie w wynajmowanym lokalu działalności gastronomicznej, obejmującej też sprzedaż alkoholu, przez tego samego kontrahenta pozwanego i to przez cały czas trwania umowy. W takim wypadku jedynie możnaby uznać, że wystarczające było uzyskanie jednorazowej zgody spółdzielni mieszkaniowej na sprzedaż alkoholu, udzielonej kontrahentowi skarżącego. Sąd Apelacyjny nie wziął także pod uwagę kwestii wymogu posiadania koncesji na sprzedaż alkoholu, nie wiadomo zatem, czy taką koncesją dysponował skarżący i czy w ogóle zezwolenie udzielone przez spółdzielnię mieszkaniową mogło go dotyczyć. Brak ustaleń w tym przedmiocie nie pozwala na jednoznaczną ocenę, czy wypowiedzenie umowy przez skarżącego w trybie natychmiastowym było uzasadnione, czy też oznaczało niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy.

Zarzuty podniesione w ramach podstawy kasacyjnej określonej w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. są bądź nietrafne, bądź nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Skarżący zarzucił, że Sąd Apelacyjny zmieniając wyrok Sądu pierwszej instancji częściowo uwzględnił powództwo i częściowo jej oddalił, nie orzekając o tej części apelacji powodów, której nie uwzględnił. Nastąpiło niewątpliwie naruszenie art. 378 k.p.c., Sąd Apelacyjny powinien bowiem w takim wypadku oddalić apelację w tej części, w jakiej nie podzielił zarzutów powodów wnoszących apelację. W tej części zatem wyrok nie istnieje, skoro strony nie wnosiły o jego uzupełnienie, wobec czego Sąd Najwyższy nie może obejmować go kontrolą kasacyjną. Podstawy kasacyjnej nie mogą również stanowić zarzuty dotyczące oceny dowodów, z uwagi na wyraźny zakaz wyrażony w art. 398³ § 3 k.p.c., stąd też zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie podlega ocenie. Zarzut naruszenia art. 321 k.p.c. poprzez solidarne zasądzenie kwoty 105 000 zł na rzecz powodów solidarnie nie ma natomiast znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, skoro wyrok

podlegał uchyleniu wobec naruszenia przepisów prawa materialnego dotyczących solidarności wierzycieli.

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c.