



Sygn. akt II CSK 341/15

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 17 marca 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Kozłowska (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSN Irena Gromska-Szuster

w sprawie z powództwa M. J., R. W. i B. M.  
przeciwko Polskim Hurtowniom [...]Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością  
w K., obecnie E. Spółka Akcyjna o zapłatę,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym  
w Izbie Cywilnej w dniu 17 marca 2016 r.,  
skargi kasacyjnej powodów  
od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 18 grudnia 2013 r.,

**oddala skargę kasacyjną.**

UZASADNIENIE

Powodowie [...] w powództwie przeciwko pozwanym Polskim Hurtowniom [...]. domagali się zasądzenia kwoty 85.560,03 zł jako odszkodowania za utracone korzyści w związku z uzyskaniem w marcu 2012 r. mniejszego czynszu najmu od nowych lokatorów najmujących lokale użytkowe powodów.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo po dokonaniu następujących ustaleń faktycznych.

Powodowie tworzący spółkę cywilną zawarli w dniu 31 marca 2002 r. z pozwanym jako najemcą umowę najmu nieruchomości budynkowej. Pozwany zobowiązał się do płacenia miesięcznego czynszu w wysokości 55.000 zł. Najem obejmował powierzchnię biurową i użytkową. W dniu 31 grudnia 2009 r. strony sporządziły aneks do umowy najmu i ustaliły w nim, że umowa będzie trwała do dnia 31 grudnia 2013 r. z możliwością jej przedłużenia. Aneks ten obowiązywał od dnia 1 stycznia 2010 r. Przy sporządzaniu aneksu pozwanego reprezentował M. J. i B. M. W dniu 11 października 2011 r. pozwany wypowiedział powodom umowę najmu z sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2013 r. W dniu 19 grudnia 2012 r. pozwany wyjaśniał powodowi (wynajmującemu), że doszło do nadpłaty należności czynszowej w okresie od listopada 2006 r. do listopada 2011 r. w związku ze zmniejszeniem się powierzchni budynków objętej najmem. W grudniu 2011 r. pozwany złożył powodom oświadczenie o potrąceniu tej wierzytelności (nadpłaty) z wierzytelnością czynszową za czas od grudnia 2011 r. do kwietnia 2012 r. w wysokości 398.199,09 zł. Pozwany nie zapłacił powodom czynszu za grudzień 2011 r. i styczeń 2012 r. Powodowie wezwali pozwanego najemcę do zapłaty tej kwoty i wyznaczyli mu miesięczny termin na uregulowanie tej należności pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, a następnie pismem z dnia 13 lutego 2012 r. - z uwagi na brak zapłaty - rozwiązali ze skutkiem natychmiastowym umowę najmu z 2000 r. Po rozwiązaniu umowy powodowie poszukiwali nowych najemców zwróconego przedmiotu najmu i zawarli kilka umów najmu od stycznia do marca 2012 r. Ostatecznie w marcu 2012 r. wezwali pozwanego do zapłaty kwoty wskazanej w pozwie, stanowiącej różnicę pomiędzy wysokością czynszu najmu nieruchomości

z dnia 31 marca 2000 r. a wysokością czynszu obecnie uzyskaną od nowo pozyskanych najemców (odszkodowanie za utracone korzyści w marcu 2012 r.).

W ocenie Sądu Okręgowego, umowa najmu z dnia 31 marca 2000 r. okazała się nieważna, ponieważ zawarcie jej nastąpiło z naruszeniem art. 210 § 1 k.s.h. M. J. był członkiem spółki cywilnej, której wspólnicy (jako wynajmujący) zawarli umowę z pozwaną spółką, przy czym pozwaną spółkę reprezentował (jako prezes zarządu) M. J. Osoba ta podpisywała także aneks do umowy z najmu z 2009 r. Oznacza to, że M. J. należał do grupy wynajmujących, a jednocześnie reprezentował spółkę z o.o. przy zawieraniu i zmianie umowy najmu.

Można przyjąć ukształtowanie się stosunku najmu między stronami przez sam fakt wykonywania uprawnień i obowiązków przez strony. Umowa doszła zatem do skutku *per facta concludentia*. Wynajmującemu (wspólnikom) przysługiwały uprawnienie wynikające m.in. z art. 672 i 673 k.c., tj. uprawnienie do wypowiedzenia umowy czynszu. Jeżeli powodowie skorzystali z uprawnienia do wypowiedzenia umowy najmu bez wypowiedzenia (art. 672 k.c.) i doszło do natychmiastowego wypowiedzenia najmu (w lutym 2012 r.), powodowie nie uzyskali już czynszu za marzec 2012 r. Bak tej zapłaty nie powstał już jednak w wyniku zachowania się pozwanego najemcy, lecz w wyniku określonych czynności wynajmujących. Nieuzasadnione okazało się zatem roszczenie odszkodowawcze powodów (art. 361 § 2 k.c.), a ponadto powodowie nie wykazali także wysokości poniesionej szkody.

Sąd Apelacyjny oddalił apelację powodów. Sąd ten podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji dotyczące nieważności umowy najmu z 2000 r. Umowę tę zawarto bowiem wbrew stanowiącemu *iuris cogentis* przepisowi art. 210 § 1 k.s.h. Reprezentacja po stronie powodów okazała się prawidłowa w świetle art. 866 k.c. Sąd Apelacyjny stwierdził jednak, że nie doszło do ukształtowania się nawet *per facta concludentia* stosunku najmu między stronami, ponieważ brak podstaw do przyjęcia konkludentnego wyrażenia woli zarówno przez radę nadzorczą, jak i przez pełnomocnika pozwanej spółki. Umowa spółki nie przewidywała organu w postaci rady nadzorczej i spółka nie ustanowiła odpowiedniego pełnomocnictwa. W związku z tym pojawiła się taka sytuacja prawna, w której pozwany korzystał

z nieruchomości budynkowej bez tytułu prawnego i uiszczał opłaty stanowiące wynagrodzenie za to korzystanie. Nie wchodziło w grę rozwiązanie umowy najmu w wyniku wypowiedzenia (art. 672 k.c., art. 673 k.c.). Z chwilą wydania nieruchomości powodowie utracili prawo do żądania wynagrodzenia, a nieuiszczenie wynagrodzenia za grudzień 2011 i styczeń 2012 r. nie mogło stanowić zawinionego naruszenia umowy.

W skardze kasacyjnej powodów podniesiono zarzuty naruszenia przepisów art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 660 k.c., art. 60 k.c. i art. 210 § 1 k.s.h. i art. 382 k.p.c. Skarżący domagali się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przebieg postępowania rozpoznawczego wskazuje na to, że powodowie (wspólnicy spółki cywilnej) dochodzili od strony pozwanej (byłego najemcy nieruchomości budynkowych) odszkodowania i wywodzili to żądanie z umowy najmu (art. 659 k.c. w zw. z art. 471 k.c.). Powodowie (wynajmujący) ujmowali swój uszczerbek majątkowy w ten sposób, że powstał on po rozwiązaniu umowy najmu w wyniku wypowiedzenia tej umowy ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn obciążających najemcę i obejmował różnicę między wysokością czynszu (jaki by wynajmujący uzyskali, gdyby trwał jeszcze stosunek najmu), a czynszem, jaki faktycznie uzyskali od nowych najemców tej samej nieruchomości budynkowej. Chodziło o należność czynszową za miesiąc marzec 2012 r. Powodowie utrzymywali, że wspomniana różnica (między czynszem przewidzianym w umowie najmu z dnia 31 marca 2000 r. a czynszem faktycznie uzyskanym od innych najemców) stanowi ich uszczerbek w postaci utraconego zysku w rozumieniu art. 361 § 2 k.c.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo, ponieważ uznał - przy założeniu dojścia do skutku stosunku najmu per facta concludentia - bezzasadność roszczenia powodów. Sąd przyjął, że „szkoda w postaci braku obowiązku zapłaty należności za marzec 2012 r. powstała nie na skutek zachowania się pozwanego, lecz na skutek podjęcia określonych czynności przez powodów” (wypowiedzenia umowy, s. 7 uzasadnienia zaskarżonego wyroku). Sąd Apelacyjny stwierdził nieważność

umowy najmu z dnia 31 marca 2000 r. i wyjaśnił, że między stronami doszło do ukształtowania się takiej sytuacji prawnej, w której pozwany korzystał z nieruchomości powodów bez tytułu prawnego, a opłaty uiszczone przez pozwanego (nazwane czynszem) stanowiły w istocie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Nie powstało zatem uprawnienie do wypowiedzenia umowy. Gdy pozwany opuścił zajmowaną nieruchomość, „powodowie utracili prawo do żądania wynagrodzenia, a nieuiszczenie wynagrodzenia za grudzień 2011 r. i styczeń 2012 r. (przez pozwanego) nie mogło stanowić zawinionego naruszenia umowy” (s. 13-14 uzasadnienia zaskarżonego wyroku).

W skardze kasacyjnej powodowie podtrzymują swoje stanowisko, że umowa najmu z dnia 31 marca 2000 r. (zmieniona następnie aneksem do niej) była skuteczna i można było z niej wywodzić wskazane wcześniej roszczenie odszkodowawcze (art. 659 k.c., art. 471 k.c.). Tymczasem w świetle ustaleń faktycznych, dokonanych przez oba Sądy meriti, roszczenie odszkodowawcze powodów należy uznać za nieuzasadnione niezależnie od tego, czy przyjmuje się prawną skuteczność umowy najmu. Gdyby przyjmować skuteczność tej umowy, to należy stwierdzić, że wykonanie przez wynajmującego uprawnienia do natychmiastowego wypowiedzenia umowy (art. 672 k.c.) z przyczyn, za które odpowiada najemca (art. 471 k.c.), nie powoduje jednak powstania po stronie wynajmującego roszczenia odszkodowawczego w postaci uzyskania mniejszego czynszu od innych najemców po opuszczeniu nieruchomości przez pierwotnego najemcę i wynajęciu nieruchomości nowym najemcom. W wyniku wykonania przez wynajmujących uprawnienia kształtującego w postaci wypowiedzenia natychmiastowego umowy najmu doszło do wygaśnięcia stosunku najmu i zwrotu przedmiotu najmu. Po rozwiązaniu stosunku najmu b. wynajmujący może, oczywiście, dochodzić od b. najemcy odpowiednich roszczeń wynikających z tego stosunku (np. roszczeń o zapłatę zaległych rat, roszczeń odszkodowawczych powstałych w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem obowiązków kontraktowych przez najemcę). Nie było jednak podstaw do przyjęcia zasadności roszczenia odszkodowawczego powodów objętych pozwem. Niezależnie zatem od przyjętej przez Sądy meriti prawnej motywacji

ich rozstrzygnięcia (w postaci oddalenia powództwa, a następnie oddalenia apelacji powoda) należało rozstrzygnięcia te uznać za odpowiadające prawu (art. 398<sup>14</sup> k.p.c.).

W tej sytuacji rozważanie zasadności podnoszonych w skardze kasacyjnej zarzutów należało uznać za bezprzedmiotowe i dlatego Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji.

kc

jw