

POSTANOWIENIE

Dnia 30 kwietnia 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska

w sprawie z powództwa P. D.

przeciwko J. A. i E. B.

o zapłatę,

na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 30 kwietnia 2021 r.,

na skutek skargi kasacyjnej powoda

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 13 sierpnia 2020 r., sygn. akt I ACa (...),

1) odrzuca skargę kasacyjną

2) zasądza od powoda na rzecz pozwanych koszty postępowania kasacyjnego w kwocie 2700 (dwa tysiące siedemset) zł.

UZASADNIENIE

Powód P.D. domagał się zasądzenia od J. A. i E. B. łącznie kwoty 143.000 zł z tytułu równowartości czynszu najmu bliżej opisanego lokalu mieszkalnego powoda za okres od dnia 1 kwietnia 2017 r. do dnia 28 lutego 2018 r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie oraz kwoty 4.212 zł. z odsetkami

ustawowymi za opóźnienie z tytułu równowartości poniesionych przez powoda kosztów napraw, stosownie do postanowień zawartej przez strony umowy najmu.

Wyrokiem z dnia 1 marca 2019 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo. Apelacja powoda została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w (...) z dnia 13 sierpnia 2020 r. Powód wniósł skargę kasacyjną, w której zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego w części, w zakresie oddalającym apelację powoda co do kwoty 143.000 zł stanowiącej równowartość czynszu najmu z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 398² § 2 pkt 1 k.p.c. skarga kasacyjna jest niedopuszczalna m.in. w sprawach o czynsz najmu. Jak wielokrotnie wyjaśniał Sąd Najwyższy, pojęcie sprawy o czynsz najmu lub dzierżawy w rozumieniu tego przepisu powinno być interpretowane szeroko. Sprawą o czynsz najmu jest sprawa dotycząca uiszczania czynszu, jego rodzaju, wysokości, sposobu płacenia, istnienia zobowiązania z tego tytułu, jak również sprawa o ustalenie stosunku prawnego lub o ukształtowanie, jeżeli ich przedmiotem ma być czynsz najmu. W orzecznictwie wyjaśniono także, że sprawą o czynsz najmu jest każda sprawa, w której przedmiotem roszczenia jest czynsz najmu, bez względu na sposób obrony pozwanego, a więc także sprawa, w której pozwany kwestionuje swoją legitymację bierną lub legitymację czynną powoda lub podnosi zarzut nieistnienia zobowiązania z tytułu czynszu (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 6 września 2018 r., IV CSK 154/18, z dnia 9 grudnia 2015 r., II CSK 14/15, z dnia 2 grudnia 2014 r., V CSK 286/14, z dnia 8 października 2014 r., IV CSK 194/14, z dnia 2 października 2014 r., IV CSK 71/14, z dnia 5 grudnia 2013 r., V CSK 25/13, z dnia 3 lutego 2012 r., I CZ 4/12, z dnia 5 kwietnia 2012 r., II CSK 562/11, z dnia 10 lutego 2011 r., IV CZ 124/10 - niepubl. i z dnia 17 kwietnia 1998 r., II CKN 587/97, OSNC 1998, Nr 12, poz. 213).

Poddając ocenie przedmiot sporu i treść roszczenia będącego przedmiotem rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie należy wskazać, że powód domagał się zasądzenia spornych kwot stanowiących „równowartość czynszu

najmu”, wskazując na nieskuteczność dokonanego przez pozwanych - z dniem 31 marca 2017 r.- wypowiedzenia -ze skutkiem natychmiastowym- zawartej w dniu 21 września 2016 r umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz powołując się na jej dalsze obowiązywanie. Powód dochodził w pozwie należności z tytułu czynszu najmu na podstawie umowy najmu łączącej go z pozwanymi, a Sądy obu instancji uznały, że brak było podstaw prawnych do zasądzenia od pozwanych czynszu za dalszy okres, w którym - według jego twierdzeń - umowa miała obowiązywać. Nie ulega zatem wątpliwości, że rozpoznawana sprawa jest sprawą o czynsz najmu we wskazanym wyżej rozumieniu. Mając na względzie przytoczoną podstawę faktyczną pozwu oraz podstawę faktyczną i prawną wyroków Sądów obu instancji, nie ma przesłanek do uznania, że prezentowanej wyżej kwalifikacji sprawy sprzeciwia się użycie przez powoda w *petitum* pozwu sformułowania „równowartość”. Nie mogą odnieść skutku podniesione dopiero w toku postępowania kasacyjnego twierdzenia powoda, że żądając „równowartości” czynszu najmu, domagał się w istocie odszkodowania za czas, kiedy ponosił szkodę wobec braku najemców na lokal, skoro w toku postępowania przed Sądami obu instancji powód, reprezentowany przez fachowego pełnomocnika procesowego, wywodził swoje roszczenie z umowy najmu z dnia 21 września 2016 r.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398⁶ § 3 k.p.c. odrzucił skargę kasacyjną jako niedopuszczalną. O kosztach postępowania kasacyjnego na rzecz pozwanych, którzy wnieśli w terminie odpowiedź na skargę kasacyjną, orzeczono na podstawie art. 98, art.108, w zw. z art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c.

oraz § 10 ust.4 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (tekst jedn. Dz. U z 2018 r., poz. 265).