

POSTANOWIENIE

Dnia 9 grudnia 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa P. sp. z o.o. z siedzibą w W.

przeciwko W. sp. z o.o. w W.

o ustalenie i zapłatę

oraz sprawy z powództwa W. sp. z o.o.

w W. przeciwko P. sp. z o.o. w W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 9 grudnia 2021 r.,

zażalenia strony pozwanej na wyrok Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 11 lutego 2021 r., sygn. akt VII AGa (...),

**oddala zażalenie, pozostawiając rozstrzygnięcie o kosztach
postępowania zażaleniowego do orzeczenia kończącego
postępowanie w sprawie.**

UZASADNIENIE

Powódka P. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. (poprzednio - P. spółka akcyjna w P.; dalej – P.) wniosła o: 1) ustalenie, że pomiędzy nią a P. spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W. nie istnieje stosunek najmu nawiązany umową z 27 grudnia 2010 r., a to wobec skutecznego odstąpienia od tej umowy przez powódkę oraz o ustalenie, że miesięczna stawka czynszu za przedmiot najmu podlega obniżeniu w związku z wadami, którymi dotknięty jest jego przedmiot; 2) zasądzenie na jej rzecz od P. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwoty 6.316.436 zł jako różnicy między czynszem najmu zapłaconym przez P. w okresie od 1 lipca 2011 r. do 10 października 2013 r. a czynszem, jaki byłby należny z uwzględnieniem wad przedmiotu umowy.

W toku procesu P. zażądała dodatkowo ustalenia, że jeżeli stosunek najmu między stronami nie ustał wcześniej wskutek odstąpienia przez nią od umowy, to przestał istnieć w związku z wypowiedzeniem tej umowy przez W. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. 1 kwietnia 2016 r.

Pozwana W. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. (poprzednio – P. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W.; dalej – W.) wniosła o oddalenie powództwa, a w sprawie połączonej z niniejszą do wspólnego rozpoznania wniosła najpierw o zasądzenie od P. kwoty 4.688.985,90 zł z ustawowymi odsetkami od kwot składających się na tę ostateczną wartość i właściwych im dat naliczania odsetek, jako czynszu za przedmiot najmu za okres od listopada 2013 r., a następnie rozszerzyła żądanie o kwotę 6.583.936,80 zł z ustawowymi odsetkami od kwot składających się na tę ostateczną wartość i właściwych im dat naliczania odsetek, o kwotę 19.048.300,32 zł z ustawowymi odsetkami od kwot składających się na tę ostateczną wartość i właściwych im dat naliczania odsetek, w części jako czynszu za dalszy okres oraz kary umownej w wysokości 3.058.739,52 zł, naliczonej z uwagi na rozwiązanie umowy jego oświadczeniem z 1 kwietnia 2016 r. z winy najemcy.

Wyrokiem częściowym z 6 lipca 2018 r. Sąd Okręgowy w W. (pkt 1) ustalił nieistnienie od 1 kwietnia 2016 r. stosunku najmu budynku przy ul. B. nr (...) w W., powstałego na mocy umowy najmu z 27 grudnia 2010 r., z uwagi na skuteczne rozwiązanie tej umowy przez W.; (pkt 2) oddalił w pozostałym zakresie powództwo P. o ustalenie nieistnienia stosunku najmu; (pkt 3) oddalił powództwo P. w części dotyczącej żądania ustalenia, że miesięczna stawka czynszu podlega obniżeniu; (pkt 4) oddalił powództwo P. w części dotyczącej żądania zasądzenia świadczenia pieniężnego; (pkt 5) oddalił powództwo W. o zapłatę kwoty 3.058.739,52 zł z odsetkami tytułem kary umownej.

Sąd Rejonowy ustalił, że 13 marca 2008 r. doszło do zawarcia umowy przedwstępnej, na mocy której W. zobowiązała się wobec P. do zawarcia z nią umowy najmu budynku, który miał być wybudowany w standardzie klasy A, zgodnie z definicją ustaloną przez W., w terminie do 1 czerwca 2011 r. na nieruchomości przy ul. B. nr (...) w W.. Przyszły przedmiot najmu miał być wybudowany przez P. na zamówienie W.. 27 grudnia 2010 r. W. wynajęła P. budynek biurowy przy ul. B. nr (...) w W.. Strony dopuściły możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy za porozumieniem, określiły też warunki jej wypowiedzenia przez wynajmującego i przez najemcę. Zastrzegły przy tym dopuszczalność obciążenia najemcy karą umowną w razie zaistnienia sytuacji uzasadniającej wypowiedzenie umowy z jego winy.

Zdaniem Sądu Okręgowego, standard budynku, do zapewnienia którego zobowiązała się W. jako przyszły wynajmujący i którego oczekiwała P., jako przyszły najemca nie obejmował dostępu do niego z asfaltowej drogi. Budynek, przed frontem którego nie było parkingu i do którego prowadziła gruntowa droga dojazdowa został wydany najemcy bez zastrzeżeń z jego strony. Mimo planów, droga dojazdowa do budynku przy ul. B. nr (...) w W. nie została wybudowana. P. wezwała W. o obniżenie czynszu za wynajmowany budynek w związku z tym, że nie spełniał on oczekiwanego standardu, gdy chodzi o możliwość dojazdu do niego. W. odmówiła obniżenia czynszu. 14 lipca 2013 r. P. opuściła przedmiot najmu, a 17 października 2013 r. zażądała rozpoczęcia budowy drogi do budynku z zagrożeniem, że inaczej wypowie umowę.

31 października 2013 r. P. złożyła W. oświadczenie o odstąpieniu od umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, a na wypadek, gdyby to oświadczenie okazało się nieskuteczne - o wypowiedzeniu umowy na podstawie art. 664 § 2 k.c.

23 grudnia 2015 r. W. wezwała P. do zapłaty zaległego czynszu pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym i oświadczeniem doręczonym P. 1 kwietnia 2016 r. rozwiązała umowę w trybie natychmiastowym w związku z niezapłaceniem czynszu, jednocześnie żądając kary umownej w wysokości 3.058.739,52 zł.

Zdaniem Sądu Okręgowego, oświadczenie P. o odstąpieniu od umowy albo o wypowiedzeniu umowy nie było skuteczne, natomiast wywołało skutek oświadczenie W. o wypowiedzeniu umowy z mocą od 1 kwietnia 2016 r. Sąd Okręgowy oddalił też powództwo P. o zapłatę 6.316.436 zł, jako różnicy między zapłaconą przez nią kwotą czynszu w okresie od 1 lipca 2011 r. do 10 października 2013 r., uiszczanego według stawki 44 zł za 1 m². Stan i standard przedmiotu najmu nie zmienił się w całym powyższym okresie, a zatem płacąc czynsz P. świadczyła to, do czego się zobowiązała. Nie świadczyła przy tym pod przymusem lub z zastrzeżeniem zwrotu.

Sąd Okręgowy oddalił żądanie P. ustalenia, że miesięczna stawka czynszu podlega obniżeniu w okresie obowiązywania umowy do kwoty 44 zł za 1 m², gdyż przyjął, że nie ma ona interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. w zgłoszeniu takiego żądania. Żądanie to za okres do 31 października 2013 r. konsumuje żądanie zapłaty nadpłaconego czynszu, w okresie po 31 października 2013 r. konsumuje je żądanie W. o zasądzenie czynszu.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo W. o zasądzenie kary umownej w kwocie 3.058.739,52 zł, gdyż postanowienie umowne zastrzegające obowiązek jej uiszczenia uznał za nieważne, jako sprzeczne z zasadą, że kara umowna może być zastrzeżona wyłącznie na okoliczność niewykonania obowiązków niepieniężnych.

Wyrokiem z 11 lutego 2021 r. Sąd Apelacyjny w (...) (pkt 1) w częściowym uwzględnieniu apelacji P. od wyroku Sądu Okręgowego z 6 lipca 2018 r. zmienił

zaskarżony nią wyrok i oddalił powództwo o ustalenie, że nie istnieje od 1 kwietnia 2016 r. stosunku najmu budynku przy ul. B. nr (...) w W., powstały na mocy umowy najmu z 27 grudnia 2010 r., z uwagi na skuteczne rozwiązanie tej umowy przez W.; (pkt 2) uchylił zaskarżony wyrok w pkt 3 i 4 i w tej części przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, (pkt 3) oddalił apelację W. od wyroku Sądu Okręgowego w części odnoszącej się do rozstrzygnięcia o karze umownej; (pkt 4) oddalił apelację P. w pozostałym zakresie.

Sąd Apelacyjny uznał ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy za w części błędne i ustalił, że budynek przy ul. B. nr (...) w W. nie spełniał standardów budynku klasy A w rozumieniu, jakie przyjęły strony umowy najmu. Ich wolą było bowiem wynajęcie na potrzeby siedziby spółki reprezentacyjnego budynku o wysokim standardzie w prestiżowej lokalizacji.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego P. nie miała interesu prawnego w zgłoszeniu żądania ustalenia, kiedy doszło do ustania stosunku najmu, gdyż istniejący między stronami stan niepewności może być usunięty przez rozstrzygnięcie o świadczeniach należnych w ramach stosunku prawnego łączącego strony. Ustalenie, że budynek ze względu na brak dojazdu nie spełniał przyjętych w umowie kryteriów powoduje, że należy na powrót rozpoznać żądania zgłoszone przez P. Do rozważenia pozostaje kwesta skuteczności rozwiązania umowy najmu, a zwłaszcza jego podstawy prawnej, a mianowicie, czy doszło do wypowiedzenia umowy najmu na podstawie art. 664 k.c. czy też do odstąpienia od umowy w oparciu o art. 491 § 1 k.c. Do rozpoznania pozostaje też zgłoszone przez P. żądanie obniżenia czynszu. W świetle przytoczonego ustalenia Sąd Okręgowy powinien rozważyć, czy czynsz pobierany przez W. był adekwatny do standardu budynku, z czym wiąże się konieczność rozpoznania wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. Ustalenia wymaga, w jakim zakresie brak drogi dojazdowej ograniczał przydatność budynku do umówionego użytku. W zależności od wyników tego dowodu Sąd Okręgowy powinien rozważyć zasadność powództwa o zwrot nadpłaconego czynszu. Związana jest z tym konieczność poczynienia nowych ustaleń faktycznych, a następnie merytorycznego rozpoznania zgłoszonych powództw.

Za niezasadną Sąd Apelacyjny uznał apelację W. od wyroku oddalającego jej powództwo o zasądzenie kary umownej z uwagi na sprzeczność postanowienia zastrzegającego obowiązek jej zapłaty z ustawą.

W zażaleniu na orzeczenie z 11 lutego 2021 r. W. zarzuciła, że zostało ono wydane z naruszeniem art. 386 § 4 k.p.c. przez bezzasadne przyjęcie, iż Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy, podczas gdy Sąd ten przeprowadził postępowanie dowodowe w zakresie, jaki uznał za uzasadniony w świetle zgłoszonych roszczeń i dostarczonego mu materiału dowodowego, a w swoim rozstrzygnięciu odniósł się do tego, co było przedmiotem procesu. Rozpoznał zatem istotę sprawy. Jeśli Sąd Apelacyjny ocenia tę sprawę odmiennie, to po stosowym uzupełnieniu materiału dowodowego powinien w niej orzec nie korzystając z uprawnień kasacyjnych.

W. wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia.

Powódka wniosła o oddalenie zażalenia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zakresem kognicji w postępowaniu zażaleniowym prowadzonym na podstawie art. 394¹ § 1¹ k.p.c. objęta jest wyłącznie ocena, czy wystąpiły wskazane przez sąd drugiej instancji przesłanki wydania orzeczenia kasatoryjnego. Zażalenie to nie jest środkiem prawnym służącym kontroli materialnoprawnej podstawy wyroku czy prawidłowości zastosowania przez sąd drugiej instancji przepisów prawa procesowego niezwiązanych z podstawami kasatoryjnego orzeczenia. Jest ono skierowane wyłącznie przeciwko uchyleniu wyroku i przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania (zob. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z 12 grudnia 2013 r., V CZ 75/13, niepubl., z 7 listopada 2012 r., IV CZ 147/12, OSNC 2013, nr 3, poz. 41, z 16 maja 2013 r., IV CZ 31/13, niepubl. i z 21 czerwca 2013 r., I CZ 48/13, niepubl.).

W niniejszej sprawie Sąd Apelacyjny, wydając orzeczenie kasatoryjne w stosunku do wyroku Sądu Okręgowego powołał się na nierozpoznanie przez ten Sąd istoty sprawy.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się jednolicie, że do

nierozpoznania istoty sprawy dochodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, gdyż błędnie zidentyfikował charakter roszczenia albo zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania lub merytorycznych zarzutów strony, bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie. Oceny, czy sąd pierwszej instancji rozpoznał istotę sprawy dokonuje się po przeanalizowaniu żądań pozwu i przepisów prawa materialnego będących podstawą rozstrzygnięcia, nie zaś ze względu na ewentualne wady postępowania wyjaśniającego.

P. zgłosiła kilka przytoczonych wyżej żądań, tak samo jak W. w połączonej do wspólnego rozpoznania sprawie o zapłatę. W świetle wymagania wykazania się interesem prawnym przez stronę domagającą się ustalenia prawa lub stosunku prawnego (art. 189 k.p.c.), którego to interesu brak jest wtedy, gdy zainteresowany może wystąpić z dalej idącym żądaniem zasądzenia należnego mu świadczenia, Sąd Apelacyjny za bezzasadne uznał zgłoszone przez P. żądania ustalające. Dochodzone przez obie strony roszczenia o zasądzenie świadczeń wywodzą się z tej samej podstawy faktycznej, a ich ocena i wyjaśnienie, w jakim zakresie mogą okazać się zasadne wymagała wstępnie wyłożenia - z odwołaniem się do kryteriów ustalonych w art. 65 k.c. - umowy najmu zawartej przez strony i odpowiedzi na pytanie, czy wynikało z niej, że przedmiot najmu ma charakteryzować się właściwościami, których brak skłonił P. do wypowiedzenia umowy. Wokół wykładni tych postanowień umowy, co stanowi nie tylko kwestię faktyczną, ale i prawną (w związku z koniecznością odwołania się do przesłanek ustalonych w art. 65 k.c.), koncentrował się spór prowadzony przed Sądem Okręgowym. Odmienne wykładania przez Sąd Apelacyjny postanowień umowy najmu łączącej strony, od tej, za którą opowiedział się Sąd Okręgowy sprawiła, że aktualna stała się ocena stopnia, w jakim przedmiot najmu odbiegał od ustaleń poczynionych między stronami oraz tego, czy i w jakim stopniu powinno odbić się to na czynszu, do zapłacenia którego zobowiązana była P., co oczywiście ma znaczenie także dla odpowiedzi na pytanie, w jakim zakresie zasadne jest zgłoszone przez W. żądanie zapłaty. Zakres, w jakim sprawa niniejsza i połączona z nią do wspólnego rozpoznania wymagają zbadania w związku z odmienną oceną przez Sąd

Apelacyjny postanowień umownych charakteryzujących przedmiot najmu, odpowiada temu, co charakteryzuje istotę tej sprawy. Nie bez znaczenia jest przy tym okoliczność, że wydany wyrok miał charakter częściowy, a na rozstrzygnięcie przed Sądem Okręgowym oczekują żądania pozwanego, które powinny być rozpoznane i rozstrzygnięte spójnie z żądaniami powoda.

Z tych względów - na podstawie art. 394¹⁵ § 1 zdanie pierwsze k.p.c. w związku z 394¹ § 3 i art. 108 § 2 oraz art. 398²¹ k.p.c. - orzeczono jak w sentencji.