



Sygn. akt II CSKP 268/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

Pierwszy Prezes SN Małgorzata Manowska (przewodniczący)
SSN Leszek Bosek (sprawozdawca)
SSN Maciej Kowalski

w sprawie z powództwa N. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.
przeciwko M. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 20 grudnia 2022 r.,
skargi kasacyjnej pozwanego
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie
z 16 stycznia 2019 r., sygn. akt VII AGa 680/18,

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda 2700 (dwa tysiące siedemset 00/100) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

N. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wniosła o zasądzenie od M. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. kwoty 358 404,57 zł z

ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych za okres od dnia wymagalności zapłaty poszczególnych faktur do dnia zapłaty.

Wyrokiem z 2 czerwca 2017 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił nakaz zapłaty – wydany w postępowaniu nakazowym – w części dotyczącej kwoty 144 100,64 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot: 72 334,42 zł od 12 lipca 2016 r. do dnia zapłaty; 71 766,22 zł od 11 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty i w tym zakresie oddalił powództwo, a ponadto uchylił nakaz zapłaty w części orzekającej o kosztach procesu w kwocie 15 298 zł (pkt I), w pozostałej części nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym utrzymał w mocy (pkt II) i rozstrzygnął o kosztach procesu (pkt III).

Wyrokiem z 16 stycznia 2019 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie, na skutek apelacji powoda, zmienił zaskarżony wyrok: w punkcie pierwszym w ten sposób, że uchylił nakaz zapłaty wydany przez Sąd Okręgowy w Warszawie w postępowaniu nakazowym 2 września 2016 r., XVI GNc 1013/16 w części dotyczącej kwoty 16 205,29 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych od 11 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty i w tym zakresie oddalił powództwo, utrzymując w mocy powyższy nakaz zapłaty w zakresie kwoty 127 895,35 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych od kwoty 72 334,42 zł od 12 lipca 2016 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 55 560,53 zł od 11 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty (pkt 1 ppkt a); w punkcie trzecim w ten sposób, że zasądził od M. sp. z o.o. w K. na rzecz N. sp. z o.o. w W. kwotę 3583 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 1 ppkt b); oddalił apelację w pozostałej części (pkt 2) oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania odwoławczego (pkt 3).

Sąd Apelacyjny co do zasady podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji, zgodnie z którymi 2 kwietnia 2014 r. N. sp. z o.o. w W. (dalej: wynajmujący) oraz M. sp. z o.o. w K. (dalej: najemca) zawarły umowę najmu pomieszczenia o powierzchni 111,10 m² (dalej: pomieszczenia), powierzchni handlowej znajdującej się na parterze budynku usytuowanego przy ul. [...] w W.. W pkt 1.3 umowy postanowiono, że najemca ma prawo wykorzystywać pomieszczenia głównie do celów gastronomicznych. Postanowienie nie wyłączało

jednak wykorzystywania przez najemcę pomieszczeń do innych usług i sprzedaży wspierających działalność gastronomiczną. Postanowiono, że najemca może na swój własny koszt oraz po uzyskaniu wszelkich koniecznych zezwoleń i zgód wymaganych prawem, przeprowadzić w pomieszczeniach wszelkie prace wykończeniowe, adaptacyjne, ulepszenia oraz prace dodatkowe. Wszelkie koszty związane z wprowadzeniem ewentualnych zmian będzie ponosił wyłącznie najemca (pkt 2.1, pkt 2.3).

Postanowiono, że za używanie pomieszczeń na podstawie umowy najemca będzie płacić wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości: 50 euro/m² – w pierwszych trzech latach obowiązywania umowy; 55 euro/m² – w czwartym roku; 60 euro/m² – w piątym roku; 65 euro/m² – od szóstego roku obowiązywania umowy za każdy metr kwadratowy pomieszczeń.

W umowie postanowiono, że najemca ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym po uprzednim udzieleniu wynajmującemu 14- dniowego terminu na naprawę naruszenia i nienaprawieniu takiego naruszenia przez wynajmującego w wyznaczonym terminie, jeśli z jakichkolwiek przyczyn dotyczących wynajmującego lub stanu budynku najemca nie będzie mógł w pełni użytkować pomieszczeń przez okres dłuższy niż 1 miesiąc oraz wynajmujący nie usunie tych przyczyn w dodatkowym 14-dniowym terminie wyznaczonym przez najemcę w pisemnym wezwaniu (pkt. 5.2). W pkt 11.3 postanowiono, że najemca może podnająć pomieszczenia osobie trzeciej po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego, która to zgoda nie zostanie mu bezpodstawnie odmówiona, a w szczególności, gdy najemca postanowi przekazać działalność prowadzoną w pomieszczeniach franczyzobiorcy. Wynajmujący może odmówić takiej zgody m.in. jeśli naruszyłaby ona postanowienia innej umowy, której wynajmujący jest stroną. Strony uzgodniły, że żaden podnajem nie zwalnia najemcy z zobowiązań wynikających z umowy (pkt 11.3).

Aneksem nr 3 do umowy z 2 kwietnia 2014 r., podpisanym 14 października 2014 r., postanowiono, że przedmiotem najmu są pomieszczenia znajdujące się na parterze budynku o powierzchni handlowej 111,10 m², (dalej: „pomieszczenia podstawowe”) oraz pomieszczenia o powierzchni 128 m², (dalej:

„pomieszczenia dodatkowe”). Postanowiono także, że „pomieszczenia podstawowe oraz „pomieszczenia dodatkowe” zwane będą w dalszej części umowy „pomieszczeniami” (pkt 2). Postanowiono, że w odniesieniu do pomieszczeń dodatkowych najemca będzie uiszczał czynsz najmu w wysokości 50 euro/m² w okresie pierwszych pięciu lat od przekazania pomieszczeń dodatkowych, 60 euro/m² od szóstego roku od przekazania pomieszczeń dodatkowych. Uzgodniono, że w okresie pierwszych 9 miesięcy od daty przekazania pomieszczeń dodatkowych stawka czynszu w odniesieniu do pomieszczeń dodatkowych zostanie obniżona do wysokości 7,14 euro miesięcznie za każdy metr kwadratowy (pkt 7).

Intencją zawarcia umowy najmu i aneksu była – dla najemcy – możliwość podnajmu lokalu. Najemca podpisując umowy był przekonany, że w przypadku jakiegokolwiek niepowodzenia możliwe będzie podnajęcie któregoś z lokali.

W dniu 31 lipca 2014 r. przekazano najemcy pomieszczenia o powierzchni 111,10 m², natomiast 27 października 2014 r. przekazano najemcy pomieszczenia o powierzchni 128 m².

W trakcie trwania stosunku najmu spółka N. wystawiła spółce M. następujące faktury VAT: 1) nr FV[...] z 4 kwietnia 2016 r. na kwotę 69 808,04 zł brutto, płatną do 11 kwietnia 2016 r., tytułem czynszu najmu powierzchni handlowej w W. przy ul. [...] za kwiecień 2016 r. oraz opłaty eksploatacyjnej za kwiecień 2016 r., 2) nr FV/[...]2 z 4 maja 2016 r. na kwotę 72 204,30 zł brutto, płatną do 10 maja 2016 r., tytułem czynszu najmu powierzchni handlowej w W. przy ul. [...] za maj 2016 r. oraz opłaty eksploatacyjnej za maj 2016 r., 3) nr FV/[...]3 z 2 czerwca 2016 r. na kwotę 72 291,59 zł brutto, płatną do 10 czerwca 2016 r., tytułem czynszu najmu powierzchni handlowej w W. przy ul. [...] za czerwiec 2016 r. oraz opłaty eksploatacyjnej za czerwiec 2016 r., 4) nr FV/[...]4 z 4 lipca 2016 r. na kwotę 72 334,42 zł brutto, płatną do 11 lipca 2016 r., tytułem czynszu najmu powierzchni handlowej w W. przy ul. [...] za lipiec 2016 r. oraz opłaty eksploatacyjnej za lipiec 2016 r., 5) nr FV/[...]5 z 2 sierpnia 2016 r. na kwotę 71 766,22 zł brutto, płatną do 10 sierpnia 2016 r., tytułem czynszu najmu powierzchni handlowej w W. przy ul. [...] za sierpień 2016 r. oraz opłaty eksploatacyjnej za sierpień 2016 r.

W dniu 25 sierpnia 2016 r. wystawiono korektę do faktury VAT nr FV/[...]5 na kwotę 16 205,29 zł.

Po podpisaniu aneksu do umowy najmu najemca stwierdził, że najmowanie powierzchni generowało zbyt wysokie koszty, w związku z czym na początku czerwca 2015 r. najemca zapoczątkował z wynajmującym rozmowy w przedmiocie wydzielienia części pomieszczenia dodatkowego o powierzchni ok. 80 m². Według wstępnych rozmów, w wydzielonym lokalu, miał zostać otworzony salon fryzjerski [...]. Lokal wydzielony zgodnie z pierwszą koncepcją nie posiadał wejścia od zaplecza.

W związku z faktem, iż podnajemca był zainteresowany jedynie częścią powierzchni dodatkowej, konieczne było dokonanie zmian budowlanych w lokalu. Najemca zadeklarował pokrycie kosztów z tego tytułu. Spółka N. nie wyraziła zgody na podział lokalu, wyrażając przy tym zgodę na podnajem całego lokalu.

Pismem z 11 kwietnia 2016 r. najemca ostatecznie wezwał wynajmującego do wyrażenia zgody na podnajem powierzchni handlowej 128 m², stanowiącej tzw. pomieszczenia dodatkowe. W uzasadnieniu wskazał, że bezpodstawną odmowa udzielenia zgody na podnajem pomieszczeń dodatkowych stanowi naruszenie postanowienia pkt 11.2 umowy najmu z 2 kwietnia 2014 r. i wyznaczył wynajmującemu termin 14 dni na pisemne wyrażenie zgody.

Równolegle strony toczyły rozmowy w przedmiocie wstąpienia I. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w prawa i obowiązki najemcy. Zainteresowana spółka zaakceptowała kwotę czynszu oraz okres najmu. Zamierzała w najmowanym lokalu prowadzić klub biznesmena skupiający ludzi biznesu, kultury i sztuki, nastawiony na zamożnego, kulturalnego i na wysokim poziomie klienta. Klub miał być otwarty od godziny 19.00 do ostatniego gościa. Nie planowano żadnych zmian architektonicznych ani budowlanych. Zaoferowano wygłuszenie lokalu, rozbudowanie klimatyzacji i przyciemnienie witryn okiennych. Wynajmujący nie wyraził zgody na zmiany podmiotowe ani nie zaakceptował I. z uwagi na profil działalności, która miała być prowadzona w lokalu.

Pismem z 28 czerwca 2016 r., które zostało doręczone 29 czerwca 2016 r., najemca wypowiedział wynajmującemu umowę najmu z 2 kwietnia 2014 r.

ze skutkiem natychmiastowym. W uzasadnieniu wskazał, że najemca nie może w pełni użytkować przedmiotu objętego umową najmu przez okres dłuższy niż miesiąc, tj. podnając pomieszczeń dodatkowych z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, który bezzasadnie odmawia udzielenia zgody na podnajem. Jednocześnie wskazał, że z dniem otrzymania przez wynajmującego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, najemca opuści przedmiot najmu i będzie gotowy do przekazania i podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego 5 lipca 2016 r. W odpowiedzi wynajmujący wskazał, że nie wystąpiły przesłanki do rozwiązania przez najemcę umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, wskazując, że prawo najemcy do podnajmu nie mieści się w zakresie korzystania z pomieszczeń, a najemca nie przedstawił wynajmującemu podmiotu zainteresowanego potencjalnym podnajmem całej powierzchni, który spełniałby oczekiwania wynajmującego. 8 sierpnia 2016 r. najemca odesłał wynajmującemu faktury VAT nr FV/[...]4 i FV/[...]5 wystawione tytułem czynszu najmu za miesiące lipiec i sierpień 2016 r. Najemca odesłał także korektę FV/KOR/[...]1 do faktury VAT nr FV/[...]5 na kwotę 16 205,29 zł. Najemca nie kwestionował faktur VAT wystawionych do czerwca 2016 r. Pismem z 23 sierpnia 2016 r., doręczonym w dniu 27, wynajmujący, powołując się na brak uregulowania zaległości w płatnościach faktur oraz na bezskuteczny upływ terminu do uzupełnienia depozytu pieniężnego, na podstawie pkt 5.1 lit. a) oraz 5.1 lit. e) umowy najmu, wypowiedział umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym.

Sąd Apelacyjny podkreślił, że do ustalonego przez Sąd Okręgowy stanu faktycznego, należało poczynić jedno zastrzeżenie, mianowicie co do ustalenia intencji zawarcia przez pozwanego umowy najmu i aneksu do niej w postaci możliwości podnajmu lokalu. Ustalenie to, oparte na zeznaniach przesłuchanej w charakterze strony S.P., nie było prawidłowe.

Od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie skargę kasacyjną wywiódł pozwany, zaskarżając go w części, tj. w zakresie obejmującym: pkt 1 lit. a – w części, w jakiej doszło do zmiany wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z 2 czerwca 2017 r. (sygn. XVI GC 1041/16) i utrzymania w mocy nakazu tego Sądu z 2 września 2017 r. wydanego w postępowaniu nakazowym, w zakresie kwoty 127 895,35 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach

handlowych od kwoty 72 334,42 zł od 12 lipca 2016 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 55 560,53 zł od 11 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty (pkt 1), pkt 1 lit. b – w całości (pkt 2), pkt 3 – w całości (pkt 3).

Skarżący zarzucił naruszenie prawa materialnego, tj. art. 65 § 1 oraz § 2 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie. Zarzucił również naruszenie przepisów postępowania, tj.: art. 385 k.p.c., art. 382 k.p.c., art. 235 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

W odpowiedzi na skargę powód stwierdził, że postanowienie Sądu Najwyższego z 2 września 2020 r. o przyjęciu skargi kasacyjnej do rozpoznania zostało wydane w warunkach nieważności postępowania wywołanej pozbawieniem powoda możliwości obrony jego praw (art. 379 pkt 5 k.p.c.). W związku z tym wniósł o uchylenie tego postanowienia i wydanie postanowienia o odmowie przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania, ewentualnie zmianę postanowienia z 2 września 2020 r. poprzez nadanie mu brzmienia zgodnie z którym Sąd Najwyższy odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania, ewentualnie o oddalenie skargi kasacyjnej oraz zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie ma uzasadnionych podstaw.

Zgodnie z art. 398¹³ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy rozpoznaje skargę kasacyjną w granicach zaskarżenia i w granicach podstaw; w granicach podstaw zaskarżenia bierze jednak pod uwagę z urzędu nieważność postępowania.

Na wstępie Sąd Najwyższy odniósł się do najdalej idącego zarzutu nieważności postępowania. Powód w odpowiedzi na skargę kasacyjną podniósł bowiem, że skoro ani Sąd II instancji, ani Sąd Najwyższy, przyjmując skargę kasacyjną do rozpoznania, nie doręczył mu skutecznie skargi kasacyjnej, to postępowanie jest nieważne z powodu pozbawienia go możliwości obrony jego praw.

Stanowisko powoda nie jest przekonujące. Złożona struktura postępowania kasacyjnego i niezaskarżalność orzeczeń Sądu Najwyższego, związana z jego

ustrojową rolą, a także odrębny przedmiot postępowania Sądu Najwyższego rozpoznającego skargę kasacyjną, która została już przyjęta do rozpoznania, nakazuje przyjąć, że uchybienia, którymi może być obarczone postępowanie kasacyjne na jego pierwszych etapach, mogą być skutecznie sanowane.

Sąd Najwyższy rozpoznając skargę kasacyjną naprawił dostrzeżone uchybienie, zarządził doręczenie powodowi skargi kasacyjnej, a tym samym umożliwił mu pełną obronę jego praw, w tym wyczerpujące odniesienie się do skargi kasacyjnej pozwanego.

Zarzuty skargi objęte drugą podstawą kasacyjną (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.) nie są zasadne. W realiach sprawy całkowicie chyby jest zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Naruszenie przez Sąd II instancji art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. tylko wyjątkowo może stanowić usprawiedliwioną podstawę kasacyjną, wtedy mianowicie, gdy orzeczenie nie poddaje się kontroli kasacyjnej (por. np. wyroki SN: z 3 listopada 2022 r., II CSKP 24/22; z 7 października 2005 r., IV CK 122/05; z 28 listopada 2007 r., V CSK 288/07; z 21 lutego 2008 r., III CSK 264/07; z 30 listopada 2018 r., I CSK 659/17). Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika jednoznacznie z jakich przyczyn został on wydany.

Bezpodstawny jest także zarzut naruszenia art. 235 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Wbrew twierdzeniu skargi kasacyjnej, na Sądzie Apelacyjnym nie ciąży obowiązek uzupełniania postępowania dowodowego w każdym przypadku odmiennej oceny dowodu przeprowadzonego przez Sąd I instancji. Z uwagi na odmienną ocenę treści i celu umowy Sąd Apelacyjny mógł uznać i uznał, że niecelowe byłoby ponowne przesłuchiwanie S.W.. Ponadto, zarzut ten w istocie zmierza do zakwestionowania oceny dowodów, co w postępowaniu kasacyjnym nie jest dopuszczalne (art. 398³ § 3 k.p.c.). To ograniczenie kognicji Sądu Najwyższego nie zależy od sposobu ujęcia zarzutów przez samego skarżącego, jeżeli zarzuty dotyczą w istocie faktów lub oceny dowodów (por. np. postanowienia SN: z 11 kwietnia 2018 r., I CSK 701/17; z 28 lutego 2019 r., V CSK 394/18).

Z tych samych powodów Sąd Najwyższy uznał za bezzasadne pozostałe zarzuty objęte drugą podstawą kasacyjną, a to naruszenia art. 385 i 382 k.p.c. Kwestionowanie pozornych w istocie pominięć materiału dowodowego stanowi polemikę z ustaleniami faktycznymi.

Przechodząc do zarzutów skargi objętych pierwszą podstawą kasacyjną (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.), Sąd Najwyższy podziela pogląd kasatora, że niewłaściwe zastosowanie przez sądy reguł wykładni oświadczeń woli badań należy w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego (por. wyroki SN: z 17 listopada 2017 r., III CSK 304/16; z 22 marca 2006 r., III CSK 30/06), w celu subsumpcji pod właściwe przepisy dla wyznaczenia skutków prawnych (por. wyroki SN: z 9 listopada 2017 r., I CSK 91/17; z 15 czerwca 2007 r., V CSK 63/07).

Jednakże, zarzuty dotyczące wykładni i zastosowania w realiach sprawy art. 65 § 1 oraz § 2 k.c. nie są zasadne.

Sąd Apelacyjny prawidłowo stwierdził, że przy wykładni umów kierować się należy kombinowaną metodą wykładni. Metoda ta została przez Sąd Apelacyjny konsekwentnie zastosowana. Sąd ten trafnie uznał, że kluczowym elementem w sprawie jest wykładnia celu umowy oddania lokalu w najem. Z wiążących Sąd Najwyższy ustaleń faktycznych wynika, że lokal został wynajęty do celów gastronomicznych, ewentualnie do innych usług i sprzedaży wspierających działalność gastronomiczną. Z powyższym ustaleniem stron, skorelowany był obowiązek wynajmującego wydania rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywania jej w takim stanie przez cały czas trwania stosunku najmu. Naruszenie tego obowiązku strony sankcjonowały uprawnieniem najemcy do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym, przy spełnieniu pewnych, wskazanych w umowie, wymogów o charakterze formalnym. W tej sytuacji twierdzenia skargi kasacyjnej, że Sąd Apelacyjny dopuścił się błędów w wykładni umowy, skoro nie podzielił poglądu pozwanego, że przysługiwało mu prawo do w istocie dowolnego podnajmowania pomieszczeń, ewentualnie że powód naruszył umowę wskutek bezzasadnego odmówienia pozwanemu zgody na podnajem pomieszczeń na inne cele, np. klubowe, są bezzasadne. Sąd Apelacyjny mógł przyjąć, że oddanie pomieszczeń w podnajem nie stanowiło

formy ich użytkowania. To, że strony zawartego w pkt 5.2 lit. b) umowy najmu z 2 kwietnia 2014 r. sformułowania dotyczącego „użytkowania pomieszczeń” nie odczytywały w sposób jednolity, nie zmienia tej oceny. W odpowiedzi na pismo pozwanego z 28 czerwca 2016 r. zawierającego oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, powód wyraźnie wskazał, że czym innym było prawo najemcy do korzystania z pomieszczeń w celach określonych w pkt 1.3 umowy najmu, a czym innym prawo najemcy do podnajmu pomieszczeń, które nie mieści się w uprawnieniu najemcy do korzystania z pomieszczeń. Na gruncie obiektywnych metod wykładni ustalenie to nie budzi wątpliwości, skoro sformułowanie o „użytkowaniu pomieszczeń” w sposób wyraźny nawiązuje do kluczowego dla umowy najmu uprawnienia najemcy do używania rzeczy oddanej w najem do umówionego użytku i utrzymywania jej w takim stanie przez czas trwania najmu. Nie można w tym zakresie stwierdzić nieprawidłowego zastosowania art. 65 § 2 k.c. Oddanie rzeczy osobie trzeciej w podnajem wykracza poza jej typowe używanie przez najemcę, a tym samym nie można identyfikować braku zgody wynajmującego na podnajem z uniemożliwieniem najemcy używania rzeczy, skoro strony odróżniały w umowie umówiony sposób „używania” rzeczy czy jej „użytkowania” od jej podnajmu. Nie sposób też nie zgodzić się z Sądem Apelacyjnym, że prawa kształtujące zastrzeżone przez strony nie mogą być wykładane szeroko jako postanowienia wyjątkowe, które osłabiają trwałość więzi kontraktowej. Nawet aneks nr 3, rozszerzający umowę najmu o pomieszczenia dodatkowe, nie wprowadził do umowy żadnych zmian w zakresie zasad podnajmu pomieszczeń. Trudno tym samym uznać zarzuty skargi kasacyjnej za uzasadnione. Z akt sprawy wynika, że rzeczywistym powodem podjęcia przez stronę pozwaną działań zmierzających do podnajęcia pomieszczeń objętych umową najmu z 2 kwietnia 2014 r. były ujawnione po zawarciu umowy względy ekonomiczne, tj. niemożność pokrywania obciążeń wynikających z umowy najmu wpływami z prowadzonej w lokalu działalności gospodarczej, co wprost zeznała S.W., a nie zmiana celu umowy.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., a także art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c. w zw. z § 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 radców prawnych (tekst jedn. Dz.U. z 2018, poz. 265), Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

as

l.n