

Sygn. akt III CSK 204/19

POSTANOWIENIE

Dnia 28 lutego 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Monika Koba

w sprawie z powództwa R. sp. z o.o. w K.
przeciwko Gminie Miejskiej K.
o zapłatę,
na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 28 lutego 2020 r.,
na skutek skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Okręgowego w K.
z dnia 24 stycznia 2019 r., sygn. akt XII Ga (...),

1. odrzuca skargę.

**2. oddala wniosek pozwanej o zasądzenie kosztów
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 24 stycznia 2019 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił apelację powódki R.. Sp. z o. o. w K. (dalej: „R.”) od wyroku Sądu Rejonowego w K. z dnia 13 listopada 2017 r. oddalającego jej powództwo o zapłatę od pozwanej Gminy Miejskiej K. kwoty 61.102,19 zł tytułem nadpłaconego czynszu za wynajmowany od pozwanej lokal użytkowy.

Orzeczenie to zostało zaskarżone skargą kasacyjną przez powódkę. Wnosząc o jej przyjęcie do rozpoznania wskazała, że w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne, które wymaga odpowiedzi na pytania:

1) „czy w drodze zarządzenia organu wykonawczego gminy wydanego na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2019 poz. 506) Prezydent Miasta K. reprezentujący stronę umowy cywilnoprawnej (umowy najmu) może *de facto* jednostronnie modyfikować treść łączącego strony zobowiązania?

2) „czy sąd jest władny stosując art. 65 § 2 k.c. i wskazane tamże dyrektywy wykładni oświadczeń woli ustalać rzeczywistą intencję organu wydającego zarządzenie, w szczególności w realiach sprawy intencję Prezydenta Miasta K. wydającego w dniu 20 lutego 2014 r. zarządzenie nr (...) zgodnie z którym - przeznaczono lokal użytkowy o pow. 522,61 m² stanowiący własność Gminy Miejskiej K., usytuowany w budynku S. 3 w K. do wynajęcia drogą bezprzetargową na rzecz powódki w kontekście tego czy: - samo wskazanie w zarządzeniu, iż umowa najmu miałyby zostać zawarta „drogą bezprzetargową” rzeczywiście oznacza, że zastosowano przepisy dotyczące zawierania umów najmu w trybie bezprzetargowym w odniesieniu do nieruchomości, która w takim trybie wynajęta być nie mogła, - określenie „bezprzetargowy” oznacza czy też nie jedynie formę wyrażenia zgody na dokonanie „przeniesienia praw” z umowy najmu zadłużonej F. sp. z o.o. sp.k. na R. za spłatą zobowiązań tej pierwszej?”.

W ocenie skarżącej skarga kasacyjna jest również oczywiście uzasadniona.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwana wniosła o odmowę przyjęcia jej do rozpoznania ewentualnie oddalenie skargi oraz zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 398² § 2 pkt 1 k.p.c. skarga kasacyjna jest niedopuszczalna bez względu na wartość przedmiotu sporu między innymi w sprawach o czynsz najmu lub dzierżawy. Przez czynsz najmu bądź dzierżawy w których skarga kasacyjna jest niedopuszczalna należy rozumieć sprawy dotyczące obowiązku płacenia czynszu, jego rodzaju, wysokości, sposobu płacenia oraz istnienia zobowiązania z tego tytułu. Będą to zatem sprawy o zapłatę czynszu najmu jak i sprawy o ustalenie stosunku prawnego lub prawa, jak i sprawy o ukształtowanie,

jeżeli tylko przedmiotem ustalenia bądź ukształtowania ma być czynsz najmu, bez względu na sposób obrony pozwanego i konfigurację podmiotową stron (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1998 r., II CKN 587/97, OSNC 1998, nr 12, poz. 213, z dnia 10 lutego 2011 r., IV CZ 124/10, niepubl., z dnia 3 lutego 2012 r., I CZ 4/12, niepubl., z dnia 5 grudnia 2013 r., V CSK 25/13, niepubl., z dnia 2 października 2014 r., IV CSK 71/14, niepubl., z dnia 8 października 2014 r., IV CSK 194/14, niepubl., z dnia 9 grudnia 2015 r., II CSK 14/15, niepubl.). W orzecnictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, że sprawą o czynsz najmu, w której skarga kasacyjna jest wyłączona, jest także sprawa objęta przedmiotem sporu w niniejszej sprawie - o zwrot nadpłaconego czynszu najmu (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 2014 r., V CSK 286/14, niepubl.). Nie może być inaczej, skoro ta sama kwota dochodzona przez wynajmującego, w razie jej nie zapłacenia przez najemcę, byłaby objęta ograniczeniem dopuszczalności wniesienia skargi bez względu na wartość przedmiotu sporu.

Z przytoczonych względów na podstawie art. 398⁶ § 3 k.p.c. skargę kasacyjną należało odrzucić, jako niedopuszczalną.

Wniosek pozwanej o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego oddalono, w odpowiedzi na skargę nie dostrzeżono bowiem problemu dopuszczalności skargi i nie sformułowano wniosku o jej odrzucenie (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2014 r., III CSK 280/14, niepubl., z dnia 11 stycznia 2002 r., III CKN 563/01, niepubl., i z dnia 6 listopada 2018 r., II CNP 18/18, niepubl.).

aj