

Sygn. akt III CSK 98/15

POSTANOWIENIE

Dnia 8 lipca 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Pietrzykowski

w sprawie z powództwa "G." sp. j. w K.
przeciwko L. K. i S. K.
o zapłatę,
na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 8 lipca 2015 r.,
na skutek skargi kasacyjnej pozwanych
od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie
z dnia 22 października 2014 r., sygn. akt XII Ga 189/14,

- 1. odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania;**
- 2. zasądza od pozwanych na rzecz powódki kwotę 1800 (tysiąc osiemset) złotych tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 398⁹ § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy przyjmuje skargę kasacyjną do rozpoznania, jeżeli w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne, istnieje potrzeba wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, zachodzi nieważność postępowania lub skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona. W niniejszej sprawie pozwany złożył skargę kasacyjną i jako uzasadnienie wniosku o przyjęcie jej do rozpoznania powołał się na występowanie na jej tle istotnego zagadnienia prawnego oraz oczywistą zasadność skargi. Istotne zagadnienie prawne w ocenie pozwanego ma dotyczyć potrzeby oceny, czy dopuszczalne jest odstąpienie przez najemcę od umowy najmu na podstawie art. 493 k.c., gdy umowa została zawarta jeszcze przed wybudowaniem budynku i po wybudowaniu okaże się, że powierzchnia obiecywanego lokalu jest inna niż przewidywała to umowa. Trafnie w odpowiedzi na skargę kasacyjną podniesiono, że jest to wątpliwość subsumpcyjna, a nie interpretacyjna, co w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego nie uzasadnia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania. Trzeba dodać, że skarżący nie wskazał w skardze kasacyjnej ani rozbieżności w judykaturze, ani w poglądach doktryny co do tej kwestii. Oznacza to, że wątpliwość ma wyłącznie subiektywny, a nie obiektywny charakter - istnieje tylko po stronie skarżącego. Należy bowiem zauważyć, że brzmienie art. 493 k.c. jest jakby wprost dopasowane do takiego stanu faktycznego - jedno ze świadczeń wzajemnych stało się niemożliwe do wykonania, bo wynajmujący nie może zaoferować najemcy takiego lokalu, ani nawet o wielkości przybliżonej, bo różnice w powierzchni przekraczające 10% całości trudno uznać za przybliżone, jak obiecał w umowie. W ocenie skarżącego skarga jest oczywiście uzasadniona, co ma polegać na uznaniu, że sama zmiana powierzchni lokalu przeznaczonego do wynajęcia pozwala na odstąpienie od umowy na podstawie art. 493 k.c., gdy tymczasem strony w samej umowie w wielu aspektach, np. co do wysokości należnego czynszu, uregulowały konsekwencje innej powierzchni lokalu od umówionej. Skarżący nie ma racji, bowiem w tym przypadku nie chodziło o zmianę powierzchni lokalu, która nie ingerowałaby w cel, na jaki miał być przeznaczony, a niewątpliwie takiej zmiany

powierzchni lokalu dotyczyły regulacje umowne stron, bowiem od początku było jasne, że powód chce w lokalu prowadzić aptekę, zatem lokal musi być do tego zdalny. Przyjęta przez Sąd *meriti* wykładnia prawa i jego zastosowanie w tej sprawie są co najmniej dopuszczalne.

W skardze kasacyjnej wniesionej w niniejszej sprawie nie została wykazana żadna z okoliczności wskazanych w art. 398⁹ § 1 k.p.c., dlatego Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi do rozpoznania.