

POSTANOWIENIE

31 stycznia 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Kamil Zaradkiewicz

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 31 stycznia 2025 r. w Warszawie
zażalenia Z.C.

na wyrok Sądu Okręgowego w Świdnicy

z 29 maja 2024 r., II Ca 520/23,

w sprawie z powództwa Z.C.

przeciwko C. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S,

o zapłatę,

oddala zażalenie.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 3 kwietnia 2023 r. Sąd Rejonowy w Kłodzku w sprawie z powództwa Z.C. przeciwko C. sp. z o.o. w S. o zapłatę zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 5900,52 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi w sposób wskazany w sentencji wyroku (pkt I), umorzył postępowanie w pozostałym zakresie (pkt II), zasądził od pozwanej na rzecz powoda 817,07 zł tytułem zwrotu kosztów procesu wraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego liczonymi od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty (pkt III).

Sąd *a quo* ustalił, że powód i strona pozwana w dniu 16 maja 2019 r. zawarli umowę najmu lokalu użytkowego nr [...] (numeracja hotelowa 309) położonego w S. wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku w celu jego dalszego

podnajmowania osobom trzecim. Strony ustaliły miesięczny czynsz najmu należny powodowi na kwotę 3663,75 zł powiększoną o podatek VAT, płatny miesięcznie w terminie do 28. dnia miesiąca na wskazany w umowie numer rachunku bankowego.

W dniu 1 stycznia 2018 r. strona pozwana zawarła z S. sp. k. (wówczas C. spółka z o.o. H. sp. k. w S.) umowę o świadczenie usług operatora najmu, której przedmiotem było zarządzanie wynajmem lokali, będących w dyspozycji pozwanej, za co strona pozwana pobierała określone w umowie wynagrodzenie.

Zarządzeniami z 6 listopada 2020 r., z 11 lutego 2021 r., z 20 marca 2021 r. i 28 maja 2021 r. spółka S. sp. k. podjęła decyzję o zamknięciu obiektu [...], następnie wznowieniu prowadzenia działalności hotelarskiej od 12 lutego 2021 r. do 19 marca 2021 r. i dalszego wstrzymania działalności w okresie od 20 marca 2021 r. do 31 maja 2021 r. w związku ze zmieniającą się sytuacją epidemiologiczną w Polsce.

Powyższe w konsekwencji doprowadziło do znacznego spadku przychodów w okresie od listopada 2020 r. do maja 2021 r.

W dniu czerwca 2021 r. powód wezwał stronę pozwaną do uregulowania należności wskazanych na wystawionych przez stronę powodową fakturach.

Pismem z 20 sierpnia 2022 r. powód cofnął częściowo pozew zrzekając się roszczenia co do kwoty 4986,40zł i wskazał sposób zarachowania wpłat pozwanej powołanych w sprzeciwie od nakazu zapłaty, w tym na należności odsetkowe.

W ocenie Sądu I instancji ograniczone powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W uzasadnieniu swojego wyroku Sąd ten wskazał, że przeciwko żądaniu pozwu strona pozwana podniosła zarzut nadzwyczajnej zmiany stosunków wobec pojawienia się pandemii koronawirusa i związanego z tym przymusowego okresowego zawieszenia działalności i żądanie obniżenia czynszu dzierżawnego do 0 zł podnosząc, że przedmiot dzierżawy nie przyniósł pozwanej we wskazanych okresach przychodu.

Sąd stanął na stanowisku, że umowa zawarta przez strony była umową najmu. Strona pozwana podpisała tak zatytułowaną umowę jako profesjonalista, od którego oczekiwać należy podwyższonej staranności w działaniu w ramach prowadzonych czynności gospodarczych. Ponadto, jak podkreślił Sąd I instancji, co do zasady, przedmiotem dzierżawy może być tylko rzecz lub prawo, które przynoszą pożytki ze swej natury lub przeznaczenia. Sąd ten zauważył również, że istotne jest rozróżnienie pożytków rzeczy lub prawa od pożytków - dochodów, które przynosi dana działalność gospodarcza, wykonywana przy użyciu tej rzeczy. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu I instancji art. 700 k.c. nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie, ponieważ łącząca strony umowa nie była umową dzierżawy, a umową najmu. Niezależnie jednak od tego powołany przepis jest szczególnym przypadkiem klauzuli *rebus sic stantibus*. Strona pozwana chcąc wykazać istnienie nadzwyczajnej zmiany stosunków, mogłaby to uczynić jedynie w procesie wytoczonym z jej żądania przeciwko powodowi, a wyrok wydany w tej sprawie miałby charakter konstytutywny.

Apelację od wyroku Sądu I instancji wniosła pozwana, zaskarżając ten wyrok w całości i formułując w apelacji m.in. zarzut naruszenia art. 700 k.c.

Wyrokiem z 29 maja 2024 r. Sąd Okręgowy w Świdnicy uchylił wyrok Sądu I instancji i przekazał temu Sądowi sprawę do ponownego rozpoznania.

Sąd *ad quem*, odmiennie niż Sąd I instancji, uznał, że umowa z dnia 16 maja 2019 r. była umową dzierżawy. Umowa taka, podobnie jak umowa najmu, należy do umów o korzystanie z cudzej rzeczy i jest kwalifikowana jako umowa dwustronnie zobowiązująca, odpłatna, wzajemna i konsensualna. Podstawową różnicą względem najmu jest dalej idące uprawnienie dzierżawcy, obejmujące poza możliwością używania rzeczy dzierżawionej także pobieranie z niej pożytków - *lege non distinguente* — zarówno naturalnych, jak i cywilnych, a w przypadku, gdy przedmiotem dzierżawy jest prawo - pożytków tego prawa. Tak ukształtowane uprawnienia dzierżawcy determinują jednocześnie odmienną od najmu funkcję umowy dzierżawy, w której dominuje element ekonomiczny czerpania zysków przez dzierżawcę.

W ocenie Sądu II instancji analiza umowy łączącej strony prowadzi do wniosku, że zasadniczym celem jej zawarcia było właśnie umożliwienie stronie pozwanej czerpania zysków z najmu lokalu powoda. Wskazuje na to jednoznacznie § 1 ust. 4 umowy z dnia 16 maja 2019 r. Stanowi on, że strona pozwana jest uprawniona do dalszego podnajmu lokalu użytkowego oraz pobierania płynących z tego tytułu pożytków, w tym do odpłatnego zawierania umów najmu z klientami w imieniu własnym oraz do zarządu dalszym podnajmem.

Sąd *ad quem* doszedł w konsekwencji do przekonania, że Sąd I instancji błędnie uznał, że na gruncie niniejszej sprawy nie jest dopuszczalne zgłoszenie przez stronę pozwaną zarzutu z art. 700 k.c., co skutkowało niepoczynieniem ustaleń faktycznych niezbędnych dla ustalenia ziszczenia się podstaw zastosowania art. 700 k.c. Uchybienie to zostało zakwalifikowane przez Sąd II instancji jako nierozpoznanie istoty sprawy.

Powód wniósł zażalenie na wyrok kasatoryjny wydany przez Sąd II instancji, formułując w nim zarzut naruszenia art. 386 § 4 k.p.c. W swoim zażaleniu strona powodowa podniosła, że Sąd I instancji zajął jasne stanowisko, co do zarzutu pozwanej zgłoszonego na podstawie art. 700 k.c., wyjaśniając, że wobec niezłożenia przez stronę pozwaną wniosku o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego i tak nie byłoby podstaw do uwzględnienia zarzutu pozwanej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zażalenie nie zasługiwało na uwzględnienie.

Kontrola dokonywana przez Sąd Najwyższy na skutek zażalenia przewidzianego w art. 394¹ § 1¹ k.p.c. ma charakter formalny, skupiający się na przesłankach uchylenia orzeczenia sądu pierwszej instancji, bez wkraczania w kompetencje merytoryczne sądu drugiej instancji. W postępowaniu toczącym się na skutek zażalenia na orzeczenie o uchyleniu wyroku sądu pierwszej instancji i przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania na podstawie art. 386 § 2 k.p.c. Sąd Najwyższy poddaje kontroli prawidłowość stwierdzenia nieważności postępowania przez sąd drugiej instancji, a jeżeli przyczyną orzeczenia kasatoryjnego były przesłanki określone w art. 386 § 4 k.p.c., bada, czy sąd drugiej

instancji prawidłowo pojmował wskazane w tym przepisie przyczyny uzasadniające uchylenie orzeczenia sądu pierwszej instancji i czy jego merytoryczne stanowisko uzasadniało taką ocenę postępowania sądu pierwszej instancji. Innymi słowy, bada, czy sąd pierwszej instancji rzeczywiście nie rozpoznał istoty sprawy albo czy rzeczywiście wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. Dokonywana kontrola ma charakter czysto procesowy, gdyż Sąd Najwyższy nie może wkraczać w merytoryczne kompetencje sądu drugiej instancji rozpoznającego apelację (postanowienia SN z 25 października 2012 r., I CZ 136/12; z 6 marca 2014 r., V CZ 13/14; z 29 maja 2020 r., I CSK 431/19).

Przyczyną wprowadzenia zażalenia, o którym mowa w art. 394¹ § 1¹ k.p.c., było umożliwienie kontroli prawidłowości stosowania przepisów dopuszczających uchylenie orzeczeń zaskarżonych apelacją, motywowane dążeniem do utrzymania zakładanej wyjątkowości rozstrzygnięć kasatoryjnych (postanowienie SN z 21 maja 2020 r., V CZ 10/20).

Zażalenie przewidziane w art. 394¹ § 1¹ k.p.c. nie może być przy tym utożsamiane ze skargą kasacyjną jak również z zażaleniem z art. 394 k.p.c., rozumianym jako zwyczajny środek odwoławczy. Zażalenie na orzeczenie kasatoryjne sądu drugiej instancji ma służyć jedynie skontrolowaniu, czy to orzeczenie zostało prawidłowo wydane. Przy jego rozpoznawaniu Sąd Najwyższy nie bada istoty sprawy, lecz jedynie ocenia, czy stwierdzone przez sąd odwoławczy okoliczności są tymi, które w świetle art. 386 § 2 i 4 k.p.c. usprawiedliwiają wydanie orzeczenia kasatoryjnego, zamiast – co powinno być regułą – orzeczenia reformatoryjnego (postanowienie SN z 15 grudnia 2021 r., III CZ 30/21).

Kognicja Sądu Najwyższego, jako sądu rozpoznającego zażalenie na podstawie art. 394¹ § 1¹ k.p.c., jest wąska, ograniczając się wyłącznie do ustalenia, czy istniały procesowe podstawy do wydania wyroku kasatoryjnego czy też sąd odwoławczy popełnił błąd przy kwalifikowaniu określonej sytuacji procesowej, jako odpowiadającej jednej z podstaw orzeczenia kasatoryjnego i poszukiwał podstaw uchylenia orzeczenia poza katalogiem wskazanym w art. 386 § 2 i 4 k.p.c. Oznacza to, iż Sąd Najwyższy rozpatrując zażalenie weryfikuje jedynie, czy doszło do nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy albo wydanie wyroku

wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości (art. 386 § 4 k.p.c.), bądź też czy miała miejsce nieważność postępowania (art. 386 § 2 k.p.c.).

W niniejszej sprawie Sąd II instancji uchylił zaskarżone orzeczenie z uwagi na zaistnienie przesłanki z art. 386 § 4 k.p.c., wskazując że Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy, błędnie przyjmując niedopuszczalność zgłoszenia przez pozwaną zarzutu na podstawie art. 700 k.c.

W ocenie Sądu Najwyższego uchylenie wyroku Sądu I instancji i przekazanie w tym zakresie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi *a quo* było zasadne.

Pojęcie istoty sprawy odnosi się do jej aspektu materialnego, zaś nierozpoznanie tak rozumianej istoty ma miejsce wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, gdy sąd zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony, bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie (zamiast wielu zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 1 marca 2023 r., III CZ 285/22).

Z nierozpoznanie istoty sprawy mamy również do czynienia, jeżeli sąd rozstrzygnął o żądaniu powoda na innej podstawie faktycznej i prawnej niż zgłoszona w pozwie lub nie rozważył wszystkich zarzutów pozwanego dotyczących kwestii faktycznych czy prawnych rzutujących na zasadność roszczenia będącego przedmiotem sprawy. Innymi słowy, nierozpoznanie istoty sprawy polega na zaniechaniu zbadania materialnej podstawy żądania pozwu, tj. niewyjaśnieniu i pozostawieniu poza oceną okoliczności faktycznych, stanowiących przesłanki zastosowania normy prawa materialnego, będącej podstawą roszczenia.

Okoliczności wskazane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku mieszczą się w tak rozumianym pojęciu „nierozpoznania istoty sprawy”.

Sąd I instancji przyjmując błędną, w ocenie Sądu *ad quem*, kwalifikację łączącej strony umowy, nie rozpoznał zgłoszonego przez stronę pozwaną zarzutu, którego podstawę stanowił art. 700 k.c. Sąd *a quo* przyjął bowiem, że przepis ten nie może mieć zastosowania w niniejszej sprawie, z uwagi na to, że w jego ocenie strony zawarły umowę najmu.

Sąd Najwyższy nie podziela stanowiska skarżącego, że Sąd I instancji odniósł się w istocie do tego zarzutu wskazując, że w przypadku obniżania czynszu ewentualna ocena spadku dochodowości należy do biegłego, który wskazałby amplitudę wahań przychodowości w okresach kilkuletnich, a dowód taki nie został powołany w sprawie. Należy bowiem zauważyć, że niniejsza sprawa była rozpoznawana w postępowaniu uproszczonym. W ramach tego postępowania odrębnego, ilekroć ustalenie zasadności lub wysokości świadczenia powinno nastąpić przy zastosowaniu wiadomości specjalnych, od uznania sądu zależy powzięcie samodzielnej oceny opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy albo zasięgnięcie opinii biegłego (art. 505⁷ § 1 k.p.c.). Ponadto, opinii biegłego nie zasięga się, jeżeli jej przewidywany koszt miałby przekroczyć wartość przedmiotu sporu, chyba że uzasadniają to wyjątkowe okoliczności (art. 505⁷ § 2 k.p.c.). W świetle powyższego rozpoznanie zgłoszonego przez pozwaną zarzutu nie było uzależnione od dopuszczenia i przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego.

Jednocześnie, słusznie Sąd II instancji wskazał, że art. 700 k.c. może być zarówno podstawą dla wystąpienia z powództwem, jak i podstawą dla zarzutu zgłoszonego w toku postępowania (wyrok SN z 6 października 2004 r., I CK 156/04).

Z tych względów, na podstawie art. 394¹ § 1¹ i 3 k.p.c. w zw. z art. 398¹⁴ k.p.c., orzeczono jak w sentencji postanowienia.

SSN Kamil Zaradkiewicz

(R.N.)

r.g.

