

Sygn. akt V CSK 309/18

POSTANOWIENIE

Dnia 29 stycznia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

w sprawie z powództwa S. Spółki Partnerskiej Radców Prawnych we W.
przeciwko P. Sp. z o.o. Spółki Komandytowo-Akcyjnej w likwidacji w W.
o zapłatę,
na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 29 stycznia 2019 r.,
na skutek skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Okręgowego we W.
z dnia 21 grudnia 2017 r., sygn. akt XI Ga [...],

odrzuca skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Powódka S. Spółka Partnerska Radców Prawnych we W. wniosła skargę kasacyjną od wyroku Sądu Okręgowego we W. z dnia 21 grudnia 2017 r., zmieniającego wyrok Sądu pierwszej instancji przez częściowe uwzględnienie powództwa, to jest do kwoty 17 862,77 zł z odsetkami i oddalającego apelację powódki w dalszej części.

W skardze kasacyjnej powódka zarzuciła naruszenie art. 677 k.c. przez uznanie, że roszczenie o obniżenie czynszu uległo przedawnieniu, art. 664 § 1 k.c. przez niewłaściwe przyjęcie miary obniżenia czynszu i błędne matematyczne wyliczenie obniżenia czynszu, wadliwe powierzchni lokalu, od jakiej najemca powinien płacić czynsz oraz uznanie, że zakres pojęcia czynszu nie rozciąga się na opłaty eksploatacyjne. Podniosła też zarzut naruszenia prawa procesowego, to jest art. 322, 233 § 1 i 2, art. 230, 231 k.p.c. w związku z art. 6 oraz 664 § 1 k.c. W konkluzji wniosła o uchylenie wyroku w części oddalającej apelację i zasądzenie dodatkowej kwoty 57 137,23 zł z ustawowymi odsetkami.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przedmiotem dochodzonego w sprawie roszczenia jest żądanie zwrotu nadpłaconego czynszu oparte na twierdzeniu, że należny pozwanemu czynsz za najem lokalu powinien być obniżony z uwagi na wady lokalu wynajmowanego przez powódkę. W sprawie ustalano, czy lokal ma istotnie wady zmniejszające jego użyteczność, oraz, czy i w jaki sposób kwota czynszu najmu powinna ulec obniżeniu.

Jak wynika z art. 398² § 2 pkt 1 k.p.c., skarga kasacyjna jest niedopuszczalna w sprawach m.in. o czynsz najmu lub dzierżawy. W orzecznictwie Sądu Najwyższego pojęcie sprawy o czynsz najmu ujmowane jest szeroko, obejmuje ono wszelkie sprawy dotyczące obowiązku zapłaty czynszu (zob. postanowienie z dnia 3 lutego 2012 r., I CZ 4/12, nie publ.), w tym o podwyższenie czynszu (zob. postanowienie z dnia 10 lutego 2011 r., IV CZ, Izba Cywilna 2011, z. 11, s. 43), także sprawy o zwrot wpłaconej na poczet czynszu kwoty (wyrok z dnia 26 listopada 1999 r., III CKN 459/98, niepubl.).

Pojęcie to zatem obejmuje nie tylko sprawy o zapłatę czynszu, ale także sprawy o zapłatę odsetek od zaległych kwot czynszu oraz sprawy o ustalenie lub ukształtowanie stosunku prawnego lub prawa, jeżeli elementem (przedmiotem) ustalenia bądź ukształtowania dokonywanego orzeczeniem sądu ma być czynsz (postanowienia z dnia 17 kwietnia 1998 r. II CKN 587/97, OSNC 1998/12 p. 213; BSN 1998/10 s. 10; R. Pr. 1999/1 s. 83, z dnia 21 marca 2000 r., II CKN 705/00 z dnia 23 sierpnia 2002 r., III CKN 549/01, IC 2002/12 s. 46, niepubl.).

Wszystkie zatem sprawy, w których przedmiotem sporu jest ustalenie stawki czynszu są sprawami o czynsz najmu, niezależnie od tego, jak postawa faktyczna jest powoływana dla uzasadnienia żądania. Dotyczy to także niniejszej sprawy, której przedmiotem jest roszczenie o zwrot nadpłaconego czynszu w związku z żądaniem jego obniżenia z uwagi na wady lokalu. Skarga kasacyjna w takiej sprawie jest więc niedopuszczalna i podlega odrzuceniu.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398 § 3 k.p.c.