

Sygn. akt V CSK 295/20

## POSTANOWIENIE

Dnia 19 grudnia 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa „M.” Sp. z o.o. spółki komandytowej w P.

przeciwko „W.” Sp. z o.o. w W.

o zapłatę,

na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 19 grudnia 2020 r.,

na skutek skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 4 grudnia 2019 r., sygn. akt I AGa [...],

**1. odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania,**

**2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 7500  
(siedem tysięcy pięćset) zł tytułem kosztów postępowania  
kasacyjnego.**

### UZASADNIENIE

Powód M. Sp. z o.o. Sp. k. w P. wytoczyła przeciwko pozwanemu W. Sp. z o.o. w W. powództwo o zapłatę kwoty 3 368 088,76 zł z odsetkami tytułem kary gwarancyjnej oraz kwoty 5 000 000 zł tytułem odszkodowania w związku z niewykonaniem przez pozwanego umowy najmu powierzchni handlowej w Centrum Handlowym „V.” w P..

Sąd Okręgowy w W. wyrokiem częściowym z dnia 9 maja 2019 r. uwzględnił w całości powództwo o zapłatę kary gwarancyjnej z odsetkami stwierdzając, że kara ta nie miała cech kary umownej w rozumieniu art. 483 k.c., lecz była swoistym środkiem prawnym ukształtowanym przez strony w ramach swobody umownej i

wprowadzonym do umowy z uwagi na szczególne, znane stronom uwarunkowania, które znacznie zwiększały stopień niepewności realizacji zawieranej umowy. Sąd ocenił, że wystąpiły wszystkie przesłanki uprawniające powoda do żądania tej kary nie tylko jako świadczenia o charakterze gwarancyjnym, ale nawet wtedy, gdyby była to kara umowna, przewidziana w art. 483 k.c., gdyż do niewykonania umowy doszło z przyczyn zawinionych przez pozwanego, który dysponował pomieszczeniami wynajętymi powodowi lecz nie wydał mu ich, ponieważ zdecydował się na przedłużenie umowy najmu z dotychczasowym najemcą. Sąd nie stwierdził, by postępowanie pozwanego uzasadniało zmniejszenie rozmiaru kary, które zresztą - jego zdaniem - dopuszczane byłoby jedynie na podstawie przesłanek wskazanych w art. 5 k.c. Przesłanki takie jednak nie wystąpiły.

Sąd Apelacyjny w (...) wyrokiem z dnia 4 grudnia 2019 r. oddalił apelację pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego, dzieląc jego ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

Pozwany wniósł skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego. Zarzucił w niej naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 694 k.c. w zw. z art. 668 § 2 k.c., art. 483 § 1 w zw. z art. 353<sup>1</sup> k.c. i art. 473 k.c., art. 483 § 1 w zw. z art. 471, 472 i 473 k.c., art. 484 § 2 w zw. z art. 5 k.c., samego art. 5 k.c., art. 118 k.c. w zw. z art. 123 pkt 1 k.c. i nieprawidłowe zastosowanie art. 65 § 2 k.c. w zw. z art. 483, 353<sup>1</sup> i 473 k.c. Podniósł też zarzut uchybienia przepisom prawa procesowego - art. 378 § 1 i art. 327<sup>1</sup> w zw. z art. 391 k.p.c.

Wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i rozstrzygnięcie co do istoty sprawy przez oddalenie powództwa, ewentualnie uchylenie także wyroku Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania. Złożył również wniosek o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Powód w odpowiedzi na skargę kasacyjną, wniesionej w terminie (doręczenie odpisu skargi 24.07.2020 r. - k. 1577, odpowiedź nadana w dniu 6 sierpnia 2020 r. - 1603), domagał się odmowy przyjęcia skargi kasacyjnej pozwanego do rozpoznania ewentualnie jej oddalenia oraz zasądzenia od pozwanego kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna ukształtowana została w przepisach kodeksu postępowania cywilnego jako środek odwoławczy o szczególnym charakterze, nakierowany na ochronę interesu publicznego przez zapewnienie rozwoju prawa i jednolitości wykładni, a także w celu usunięcia z obrotu prawnego orzeczeń wydanych w postępowaniu dotkniętym nieważnością lub oczywiście wadliwych, nie zaś jako ogólnie dostępny środek zaskarżenia orzeczeń nie satysfakcjonujących stron. Realizacji tego celu służy instytucja tzw. przedsądu, ustanowionego w art. 398<sup>9</sup> k.p.c., w ramach którego Sąd Najwyższy dokonuje wstępnej oceny sprawy przedstawionej mu ze skargą kasacyjną. Zakres przeprowadzanego badania jest ograniczony do kontroli, czy w sprawie występują przesłanki przewidziane w art. 398<sup>9</sup> § 1 pkt 1 - 4 k.p.c.

Skarżący uzasadnił potrzebę przyjęcia jego skargi do rozpoznania przesłanką z art. 398<sup>9</sup> § 1 pkt 1 i 2 k.p.c. to znaczy wystąpieniem w sprawie istotnego zagadnienia prawnego oraz potrzebą wykładni przepisów budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów. Zagadnienia te i wątpliwości ujął w formie siedmiu rozbudowanych pytań, które - streszczając ich treść - dotyczą:

1. wpływu nieposiadania przez wynajmującego ważnego tytułu prawnego do wynajmowanego lokalu i pozostawiania tego lokalu w posiadaniu osoby trzeciej na ważność kolejnej umowy najmu tego lokalu (pytanie 1);
2. zagadnienia, czy użycie w umowie terminu „kara gwarancyjna” bez dalszych uszczegółowień tego terminu uprawnia do potraktowania takiego postanowienia jako statuującego innego rodzaju karę, niż kara umowna, w tym niepodlegającą miarkowaniu, lecz jedynie ocenie z perspektywy nadużycia prawa, a jeśli tak, to według jakich kryteriów i na jakich zasadach następować powinna ocena, czy zachodzą przesłanki do obniżenia tej kary (pytania 2 -6);
3. czy wierzyciel, który naliczył karę gwarancyjną może żądać na zasadach ogólnych także naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania.

Istotne zagadnienie prawne to doniosły problem prawny, nowy lub już wcześniej występujący, lecz nadal niedostatecznie rozważony i wyjaśniony, mający znaczenie nie tylko jako wątpliwość występująca w danej sprawie i rzutująca na jej rozstrzygnięcie, ale powtarzający się w przestrzeni prawnej i mający ważne znaczenie także w innych sprawach. Problem taki powinien być ujęty w powiązaniu z przepisami prawnymi, na których tle powstał i sprecyzowany w wywodzie prawnym wskazującym na źródła i przedmiot niejasności i na możliwe rozwiązania interpretacyjne. Musi też rzeczywiście występować w sprawie, a jego rozstrzygnięcie - stanowić niezbędny etap rozpoznawania skargi kasacyjnej w granicach wskazanych w art. 398<sup>13</sup> § 1 k.p.c.

Z kolei skuteczne powołanie przez skarżącego na przesłankę z art. 398<sup>9</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. wymaga wykazania, że chodzi o wykładnię przepisów prawa, których treść i znaczenie nie zostały do tej pory należycie wyjaśnione w orzecznictwie lub że istnieje potrzeba zmiany ich dotychczasowej wykładni. Niezbędne jest w tym wypadku wskazanie na czym polegają problemy związane z rozumieniem tych przepisów oraz przedstawienie argumentacji świadczącej, że mają one rzeczywisty i poważny charakter, nie należą zaś do zwykłych wątpliwości, które wiążą się z procesem stosowania prawa. W przypadku, gdy w procesie interpretacji powołanych przepisów powstały już w orzecznictwie sądów określone rozbieżności, skarżący powinien je przedstawić. Ma także obowiązek wyjaśnić, dlaczego dokonanie wykładni jest niezbędne do rozstrzygnięcia sprawy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2018 r., I CSK 19/18, LEX nr 2507107).

Kwestia wymagań jakie musi spełnić wynajmujący jest wyjaśniona w ustabilizowany sposób od co najmniej 60 lat. W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 kwietnia 1961 r., 3 CR 806/60 (OSN 1962, nr 3, poz. 101) ze wskazaniem na obligacyjny charakter umowy najmu stwierdzono, że jej ważność nie zależy od tego, czy wynajmującemu przysługuje własność rzeczy, która ma być oddana najemcy do używania. Stanowisko to zostało potwierdzone w późniejszym orzecznictwie (por. wyrok Sądu Najwyższego z 8 czerwca 1999 r., II CKN 701/98, baza LEX nr 523664, z dnia 11 marca 1999 r., III CKN 198/98, OSNC z 1999, nr 10, poz. 175). niesporne jest, co zresztą szeroko omówił Sąd Okręgowy w uzasadnieniu wyroku pierwszoinstancyjnego, że nieposiadanie przez wynajmującego tytułu do

wynajmowanej rzeczy - o ile uniemożliwi wykonywanie umowy najmu - traktowane jest jako wada rzeczy wynajętej. Nie powoduje jednak nieważności umowy najmu. Zagadnienie to nie przystaje zresztą do okoliczności faktycznych sprawy, w których przyczyną niewykonania umowy najmu przez pozwanego było przedłużenie umowy najmu z poprzednim najemcą, a więc czynność samego pozwanego.

Z kolei zagadnienia związane z istotą postanowienia umownego ustanawiającego karę gwarancyjną pomijają wyniki postępowania dowodowego, wskazującego przyczyny zastosowania tego rodzaju mechanizmu, właśnie o charakterze gwarancyjnym, surowszym niż kara umowna, oraz wykładnię umowy dokonaną z porównaniem innych jej postanowień, w których przewidziana była kara umowna. Wiążące Sąd Najwyższy ustalenia faktyczne nie dają podstaw do stwierdzenia wątpliwości co do odmiennej istoty kary gwarancyjnej. Także w tym zakresie powtarzalne jest stanowisko, że zamieszczenie w umowie zastrzeżenia o charakterze gwarancyjnym, nakładającego obowiązek zapłaty określonej kwoty pieniężnej w razie niewykonania (niewłaściwego wykonania) zobowiązania wskutek okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności, do którego nie stosuje się przepisów o karze umownej jest dopuszczalne (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 stycznia 2013 r., II CSK 331/12, baza Lex nr 1293724). Z uwagi na to, że - z założenia - jest to inny rodzaj zastrzeżenia umownego niż kodeksowa kara umowna - nie ma podstaw do odpowiedniego stosowania art. 484 k.c. Dostatecznym mechanizmem ochronnym jest w tym wypadku art. 353<sup>1</sup> k.c., a na etapie realizacji umowy - art. 5 k.c. Zwrócić jednak należy uwagę, że pozwany nie wykazał żadnych okoliczności, które wskazywałyby na sprzeczność umownego postanowienia z którymkolwiek z tych przepisów. Podnoszone przez niego argumenty opierają się na własnej koncepcji przebiegu zdarzeń, nie zaś na okolicznościach ustalonych w toku procesu.

W konsekwencji przedstawione przez skarżącego podstawy przyjęcia jego skargi kasacyjnej do rozpoznania nie zachodzą. Okoliczności sprawy nie wskazują też, aby zachodziły inne przesłanki przewidziane w art. 398<sup>9</sup> § 1 k.p.c., co uzasadnia odmowę przyjęcia skargi kasacyjnej pozwanego do rozpatrzenia (art. 398<sup>9</sup> § 2 k.p.c.).

Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego wynika z postanowień art. 398<sup>21</sup> w zw. z art. 391 § 1, art. 98 § 1 i 3 k.p.c., a ich wysokość kształtuje § 2 pkt 8 w zw. z § 10 ust. 4 pkt 2 i § 15 ust 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.).

jw