

Sygn. akt V CZ 61/09

POSTANOWIENIE

Dnia 11 grudnia 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Józef Frąckowiak (przewodniczący)
SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)
SSN Grzegorz Misiurek

w sprawie z powództwa M.W.

przeciwko S.W. i Gminie W.

o ustalenie nieistnienia stosunku najmu,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 11 grudnia 2009 r.,

zażalenia powoda na postanowienie Sądu Okręgowego w W.

z dnia 21 lipca 2009 r., sygn. akt [...],

oddala zażalenie

Uzasadnienie

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 21 lipca 2009 r. Sąd Okręgowy w W. odrzucił skargę kasacyjną powoda od wyroku z dnia 7 maja 2009 r., zmieniającego, w wyniku apelacji pozwanego S.W., wyrok Sądu pierwszej instancji i oddalającego powództwo M.W. przeciwko S.W. i Gminie W. o ustalenie, że ustał stosunek najmu opisanego w pozwie lokalu mieszkalnego pomiędzy Gminą W. a Stanisławem W.

Odrzucając skargę kasacyjną Sąd Okręgowy stwierdził, że zgodnie z art. 398² § 2 pkt 1 k.p.c. jest ona niedopuszczalna, bowiem „sprawą o czynsz najmu” w rozumieniu tego przepisu jest także sprawa o ustalenie stosunku prawnego lub prawa oraz sprawa o ukształtowanie, jeżeli przedmiotem ustalenia bądź ukształtowania dokonywanego orzeczeniem sądu ma być czynsz najmu. Sąd Okręgowy powołał się w tym przedmiocie na wykładnię Sądu Najwyższego zawartą w postanowieniu z dnia 17 kwietnia 1998 r. II CKN 587/97 (OSNC z 1998 r. nr 12, poz. 213) i stwierdził, że rozpoznawana sprawa o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu oraz ustalenie, że nie istnieje stosunek najmu lokalu pomiędzy pozwanymi, w której wartość przedmiotu zaskarżenia została określona na kwotę 702 zł, jest sprawą „o czynsz najmu” w rozumieniu art. 398² § 1 pkt 1 k.p.c., a zatem skarga kasacyjna jest niedopuszczalna i podlega odrzuceniu na podstawie art. 398⁶ § 2 k.p.c.

W zażaleniu na powyższe postanowienie powód zarzucił, że rozpoznawana sprawa nie jest sprawą o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu, jak również nie jest sprawą o czynsz najmu w rozumieniu art. 398² § 2 pkt 1 k.p.c. Jest to sprawa o ustalenie, że jeden ze współnajemców lokalu komunalnego – pozwany S.W. – przestał być najemcą w wyniku dorozumianego wypowiedzenia umowy najmu na skutek zaprzestania płacenia czynszu i wyprowadzenia się z lokalu, w którym nie jest zameldowany. W ocenie skarżącego rozpoznawana sprawa nie jest także sprawą o prawa majątkowe, a wartość przedmiotu zaskarżenia w wysokości 702 zł została wskazana na podstawie art. 23 k.p.c. wyłącznie w celu ustalenia wysokości wpisu od skargi kasacyjnej. Stwierdził, że ustalenie, iż pozwany nie jest najemcą, zapewni powodowi jako współnajemcy przede wszystkim poczucie bezpieczeństwa

i pewność, że pozwany nie będzie nadużywał swoich uprawnień. W sprawie o tego rodzaju ustalenie przysługuje skarga kasacyjna, na co, zdaniem skarżącego, wskazuje wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2000 r. III CKN 233/00 (niepubl.). W oparciu o powyższe powód wnosił o uchylenie zaskarżonego postanowienia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Słusznie skarżący zarzuca, że rozpoznawana sprawa nie jest ani sprawą o wstąpienie w stosunek najmu, jak, nie wiadomo na jakiej podstawie, przyjął Sąd Okręgowy, ani sprawą „o czynsz najmu” w rozumieniu art. 398² § 2 pkt 1 k.p.c. Wbrew przekonaniu Sądu Okręgowego taka wykładnia „sprawy o czynsz najmu” nie wynika z powołanego postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1998 r. II CKN 587/97, w którym jednoznacznie stwierdzono, że sprawą o czynsz najmu w rozumieniu art. 398 pkt 3 k.p.c. (stanowiącego odpowiednik art. 398² § 2 pkt 1 k.p.c.) jest zarówno sprawa o zapłatę czynszu, jak i sprawa o ustalenie stosunku prawnego lub prawa, czy sprawa o ukształtowanie, jeżeli przedmiotem ustalenia bądź ukształtowania dokonywanego orzeczeniem sądu ma być czynsz najmu. Sprawą „o czynsz najmu” jest więc tylko taka sprawa o ustalenie lub ukształtowanie, w której przedmiotem roszczenia i wyroku sądu ma być czynsz najmu: jego istnienie, rodzaj, wysokość, sposób płacenia itp. Z uwagi na to, że art. 398² k.p.c. jest przepisem o charakterze wyjątku od zasady przewidzianej w art. 398¹ § 1 k.p.c., powinien być wykładany w sposób ścisły. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10 września 2009 r. VCZ 40/09 (niepubl.) odrzucenie skargi kasacyjnej na podstawie art. 398² § 2 pkt 1 k.p.c., jako dotyczącej sprawy „o czynsz najmu” byłoby uzasadnione jedynie wówczas, gdyby sprawa dotyczyła obowiązku płacenia czynszu, jego wysokości czy istnienia zobowiązań z tego tytułu, a skarżący kwestionowałby trafność rozstrzygnięcia w tym przedmiocie.

Rozpoznawana sprawa nie dotyczy kwestii czynszu najmu. Jest sprawą o ustalenie, że nie istnieje, na skutek dorozumianego wypowiedzenia przez pozwanego S.W., stosunku najmu lokalu mieszkalnego pomiędzy pozwanymi. Jest zatem sprawą o ustalenie stosunku prawnego najmu i jako taka nie jest objęta

dyspozycją art. 398² § 2 pkt 1 k.p.c. Przepis ten nie mógł być więc podstawą odrzucenia skargi kasacyjnej jako niedopuszczalnej.

Mimo to zażalenie nie może odnieść zamierzonego skutku bowiem skarga kasacyjna jest niedopuszczalna z innego powodu. Zgodnie z art. 398² § 1 zd. 1 k.p.c. skarga kasacyjna jest niedopuszczalna w sprawach o prawa majątkowe, w których wartość przedmiotu zaskarżenia jest niższa niż pięćdziesiąt tysięcy złotych. Wbrew stanowisku skarżącego rozpoznawana sprawa należy do kategorii spraw o prawa majątkowe w rozumieniu powyższego przepisu. Chodzi w niej bowiem o ustalenie nieistnienia stosunku najmu lokalu mieszkalnego, a stosunek najmu lokalu mieszkalnego jest niewątpliwie prawem o charakterze majątkowym, tj. takim, którego istnienie lub nieistnienie wpływa na sytuację lub stosunki majątkowe stron. Niezależnie bowiem od podnoszonej przez powoda jego subiektywnie odczuwanej potrzeby uzyskania poczucia bezpieczeństwa czy pewności w wyniku wyroku sądowego jakiego oczekiwał w sprawie, niewątpliwie jest, że wyrok ten ma bezpośredni wpływ na sytuację majątkową jego oraz pozwanych: decyduje bowiem o tym, czy powód jest najemcą czy tylko współnajemcą lokalu mieszkalnego oraz czy pozwany jest czy nie jest najemcą tego lokalu. Decyduje więc o istnieniu oraz zakresie prawa majątkowego jakim jest prawo najmu.

Wbrew stanowisku skarżącego, w powołanym przezeń wyroku z dnia 11 kwietnia 2000 r. III CKN 233/00 Sąd Najwyższy nie stwierdził, że sprawa o ustalenie nieistnienia stosunku najmu lokalu nie jest sprawą o prawo majątkowe. Sąd Najwyższy w powyższej sprawie nie wypowiedział się w ogóle w tym przedmiocie, a skoro nie wiadomo jaka była wartość przedmiotu zaskarżenia, z faktu, że Sąd Najwyższy rozpoznał merytorycznie kasację w sprawie o ustalenie nieistnienia stosunku najmu lokalu mieszkalnego, nie można wyprowadzić wniosku, że skarga kasacyjna jest w takiej sprawie dopuszczalna niezależnie od wartości przedmiotu zaskarżenia. Zgodnie bowiem z art. 398² § 1 zd. 1 k.p.c. dopuszczalność skargi kasacyjnej w sprawach o prawa majątkowe zależy od wartości przedmiotu zaskarżenia, zaś zgodnie z art. 23 k.p.c. w sprawach o istnienie prawa najmu wartość przedmiotu sporu (zaskarżenia) stanowi przy umowach zawartych na czas oznaczony suma czynszu za czas sporny lecz nie

więcej niż rok, a przy umowach na czas nie oznaczony – suma czynszu za okres trzech miesięcy.

Przedmiotowa umowa najmu była zawarta na czas nie oznaczony, a czynsz najmu określono w niej na 202,37 zł miesięcznie. Powód wskazał w pozwie i w skardze kasacyjnej wartość przedmiotu sporu i zaskarżenia w kwocie 702 zł, obliczoną zgodnie z art. 23 k.p.c. Jest to kwota niższa od określonej w art. 398² § 1 zd.1 k.p.c., a zatem skarga kasacyjna jest niedopuszczalna na podstawie tego przepisu, co prowadzi do wniosku, że mimo błędnego uzasadnienia, zaskarżone postanowienie odpowiada prawu.

Z tych względów Sąd Najwyższy oddalił zażalenie na podstawie art. 398¹⁴ w zw. z art. 394¹ § 3 k.p.c.