

Sygn. akt IV CSK 194/14

## **POSTANOWIENIE**

Dnia 8 października 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Irena Gromska-Szuster

w sprawie z powództwa M. N.  
przeciwko R. S.  
o zapłatę,  
na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 8 października 2014 r.,  
na skutek skargi kasacyjnej pozwanego  
od wyroku Sądu Okręgowego w O.  
z dnia 30 sierpnia 2013 r.,

**odrzuca skargę kasacyjną.**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 30 sierpnia 2013 r. Sąd Okręgowy w B. oddalił apelację pozwanego od wyroku Sądu pierwszej instancji zasądającego od pozwanego na rzecz powoda kwotę 74 360 zł z ustawowymi odsetkami tytułem czynszu najmu lokalu użytkowego za okres od dnia 1 stycznia 2009 r. do dnia 5 listopada 2010 r.

Sądy obu instancji, powołując się na art. 678 § 1 k.c. oraz art. 1002 k.p.c., stwierdziły, że powód jako nabywca licytacyjny lokalu użytkowego, wynajętego pozwanemu przez poprzedniego właściciela, wstąpił w stosunek najmu tego lokalu jako wynajmujący i jest uprawniony do żądania od pozwanego czynszu najmu, zaś zarzut pozwanego zapłaty tego czynszu poprzedniemu wynajmującemu nie jest skuteczny.

Od powyższego wyroku pozwany wniósł skargę kasacyjną.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 398<sup>2</sup> § 2 pkt 1 k.p.c. skarga kasacyjna jest niedopuszczalna w sprawach o czynsz najmu.

Przedmiotem procesu cywilnego jest roszczenie procesowe, na które składa się treść żądania (np. o zapłatę określonej kwoty) i okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie (podstawa faktyczna żądania). Tak określone roszczenie procesowe formułuje powód w pozwie (art. 187 § 1 k.p.c.) i decyduje ono o rodzaju sprawy. Na tak ukształtowany rodzaj sprawy nie ma natomiast wpływu charakter zarzutów, którymi broni się pozwany. Jeżeli zatem przedmiotem żądania pozwu jest zasądzenie określonej kwoty tytułem czynszu najmu na podstawie umowy najmu łączącej strony i taka jest podstawa faktyczna i prawna rozstrzygnięcia Sądu, to jest to sprawa o czynsz najmu, w rozumieniu art. 398<sup>2</sup> § 1 pkt 1 k.p.c., bez względu na rodzaj i charakter zarzutów, którymi w sprawie bronił się pozwany (porównaj między innymi postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1999 r., III CZ 9/99 i z dnia 3 lutego 2012 r., I CZ 4/12). Sprawą o czynsz najmu jest sprawa, która dotyczy obowiązku płacenia czynszu, jego wysokości oraz istnienia zobowiązania z tego tytułu (porównaj między innymi postanowienia Sądu Najwyższego z dnia

17 kwietnia 1998 r. II CKN 587/97, OSNC 1998/12/213) i z dnia 11 grudnia 2009 r. V CZ 61/09). Jak stwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 13 grudnia 2012 r. V CZ 61/12, sprawą o czynsz jest również sprawa, w której wynajmujący dochodzi czynszu najmu od nabywcy przedsiębiorstwa, będącego najemcą, gdyż charakter dochodzonego w sprawie roszczenia jest zdeterminowany charakterem długu zbywcy przedsiębiorstwa (z tytułu czynszu), nie zaś zdarzeniem, które spowodowało, że pozwany ponosi za ten dług odpowiedzialność wobec powoda.

Sprawą o czynsz najmu jest zatem każda sprawa, w której przedmiotem roszczenia jest czynsz najmu, bez względu na sposób obrony pozwanego, a więc także sprawa, w której pozwany kwestionuje swoją legitymację bierną lub legitymację czynną powoda czy też podnosi zarzut nieistnienia zobowiązania wobec uiszczenia należnego czynszu do rąk innej osoby, jego zdaniem uprawnionej.

Nie ulega wątpliwości, że rozpoznawana sprawa jest sprawą o czynsz najmu, we wskazanym wyżej rozumieniu. Powód bowiem dochodził w pozwie czynszu najmu na podstawie umowy najmu łączącej jego poprzednika prawnego z pozwanym. Bezsporne jest, że w okresie objętym pozwem umowa najmu obowiązywała, nie została rozwiązana ani nie wygasła, a podstawę roszczenia i rozstrzygnięcia Sądu stanowił art. 669 w zw. z art. 678 § 1 k.c. oraz w zw. z art. 1002 k.p.c., które wprost odnoszą się do praw i obowiązków wynikających z umowy najmu, w tym do czynszu najmu. W konkluzji należy stwierdzić, że sprawa, w której nabywca licytacyjny lokalu użytkowego dochodzi od najemcy czynszu najmu na podstawie umowy najmu zawartej przez poprzedniego właściciela, jako wynajmującego, jest sprawą o czynsz najmu także wtedy, gdy najemca broni się zarzutem zapłaty czynszu najmu z góry poprzedniemu wynajmującemu za okres objęty pozwem.

Biorąc to pod uwagę, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>6</sup> § 3 k.p.c. odrzucił skargę kasacyjną jako niedopuszczalną.