



Sygn. akt I CSK 558/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 lutego 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Wojciech Katner

SSN Anna Kozłowska

w sprawie z powództwa G.W.

przeciwko A. J., R. J. i A. L.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powodowej P. B.

o ustalenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 2 lutego 2017 r.,

skargi kasacyjnej powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 26 listopada 2015 r., sygn. akt VI ACa .../14,

- 1) odrzuca skargę kasacyjną w części dotyczącej punktu I (pierwszego) zaskarżonego wyroku,**
- 2) uchyla zaskarżony wyrok w punktach II (drugim) i III (trzecim) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu w [...] do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powódka G. W. wniosła o ustalenie, że umowa sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. M. 42 w P., dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą nr [...], zawarta pomiędzy A. L. a A. i R. małżonkami J. w dniu 11 maja 2010 r. przed notariuszem H. K. jest bezskuteczna lub ewentualnie o ustalenie, że umowa ta jest nieważna. Interwenient uboczny P. B., który przystąpił do udziału w sprawie po stronie powódki, przyłączył się do żądania pozwu.

Wyrokiem z dnia 19 czerwca 2013 r. Sąd Okręgowy w [...] oddalił powództwo (pkt 1), zasądził od powódki na rzecz pozwanej A.J. kwotę 7 200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt 2), zasądził od powódki na rzecz R. J. kwotę 7 200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt 3), zasądził od P. B. na rzecz A.J. kwotę 7 200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt 4) oraz orzekł o nieuiszczonych kosztach sądowych (pkt 5).

Sąd Okręgowy ustalił, że nieruchomość położona w P. przy ul. M. 42 była własnością N. L. i W. L. Przez wiele lat zarządzał nią ZBK w P. Powódka mieszka w tej nieruchomości od 1957 r. Pozwana A. J. mieszkała tam od 1966 r. do 1985 r. Pozwana bywała tam również później, ponieważ w domu tym mieszkała jej matka oraz brat. Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w K. z dnia 19 grudnia 2006 r., w sprawie I Ns ../06 spadek po N.L. nabył z mocy ustawy w całości wnuk A.L.. Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w P. z dnia 11 czerwca 2007 r., w sprawie I Ns ../05 spadek po zmarłym W. L. nabył na podstawie ustawy jego syn S. L. w całości. Według postanowienia Sądu Rejonowego w B. z dnia 16 kwietnia 2009 r., w sprawie I Ns ../09 spadek po zmarłym S. L. nabył na podstawie ustawy syn A.L. w całości. A.L. został wpisany jako właściciel do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości przy ul. M. 42.

W maju 2009 r. na terenie nieruchomości pojawiło się dwóch mężczyzn, z których jeden podawał się za właściciela A. L. i zażądali zapłaty czynszu. Powódka i brat pozwanej rozmawiali z tymi mężczyznami, obejrzeni przedstawione przez nich dokumenty, wśród nich powódka zauważyła postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku na rzecz A.L.. Po wylegitymowaniu okazało się, iż

mężczyzna podający się za A.L. nazywa się J. W. Twierdził on, iż jest pełnomocnikiem A.L.. Po kolejnej wizycie J. W. i przedstawieniu przez niego żądania zapłaty czynszu za okres 6 miesięcy powódka skontaktowała się telefonicznie z pozwaną ponieważ brat pozwanej w tym czasie wyjechał za granicę, oczekując, iż pozwana podejmie jakieś działania w imieniu brata. Wówczas w tej nieruchomości poza powódką i bratem pozwanej mieszkał jeszcze jeden lokator – D. O. Pozwana rozmawiała telefonicznie z J. W. Następnie, po otrzymaniu adresu Z.L. od swojej matki, pozwana skontaktowała się z nią i uzyskała informację, iż wyłącznym właścicielem nieruchomości jest A.L.. W dniu 12 października 2009 r. Z. L. złożyła wniosek do Sądu Rejonowego w P. o wpisanie ostrzeżenia do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości podnosząc, iż został złożony wniosek o wznowienie postępowania i zabezpieczenie spadku, ponieważ obecny właściciel pominął pozostałych spadkobierców. Wniosek ten z powodu niezuzpełnienia braków formalnych został zwrócony.

W dniu 11 maja 2010 r. zawarta została umowa sprzedaży nieruchomości pomiędzy A. L., jako sprzedającym, a A. i R. małżonkami J. jako kupującymi. Pozwem z dnia 28 lutego 2011 r. A. i R. małżonkowie J. wnieśli o eksmisję G.W. i B. W. z lokalu nr 1 położonego w nieruchomości przy ul. M. 42 w P. Sprawa jest zawieszona. Postanowieniem z dnia 5 stycznia 2012 r. Sąd Rejonowy w P. w sprawie I Ns ... /11 oddalił wniosek G.W. o uchylenie lub zmianę postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po W. L. Postanowieniem z dnia 22 listopada 2012 r. Sąd Rejonowy w Z. w sprawie I Ns ../12 zmienił postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku po N.L. ustalając, iż spadek nabyli H. L., H. K. i A.L. każde z nich po 1/3.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, postępowanie dowodowe nie wykazało, aby pozwani nabywając nieruchomość od A.L. działali w złej wierze. Pozwani przed nabyciem nieruchomości sprawdzili wpis w księdze wieczystej, zgodnie z którym właścicielem nieruchomości był A.L.. Notariusz, przed którym zawarta została umowa, nie miał żadnych zastrzeżeń co do przedstawionych dokumentów stanowiących podstawę sporządzenia aktu notarialnego. Skoro pozwani, zawierając umowę, nie działali w złej wierze, to chroni ich rękojnia wiary publicznej ksiąg wieczystych, co uzasadniało oddalenie powództwa.

Apelacja powódki wniesiona od wyroku Sądu pierwszej instancji została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 26 listopada 2015 r.

Sąd drugiej instancji uznał za prawidłowe ustalenia Sądu pierwszej instancji dotyczące stanu prawnego nieruchomości, w tym statusu prawnego powódki. Pozostałe ustalenia Sądu dotyczące działania przez pozwanych przy zawieraniu umowy sprzedaży nieruchomości w dobrej wierze były nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd Rejonowy nie dokonał kwalifikacji powództwa jako powództwa o ustalenie, o którym mowa w art. 189 k.p.c. Powództwo oparte o ten przepis może być uwzględnione wtedy, gdy spełnione są dwie przesłanki merytoryczne: interes prawny oraz wykazanie prawdziwości twierdzeń powoda o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje. Pierwsza z wymienionych przesłanek decyduje o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda, czyli ustalania istnienia przesłanki zasadności powództwa. Odwołując się do orzecznictwa Sądu Najwyższego, Sąd drugiej instancji wskazał, że o prawnym charakterze interesu, czyli o potrzebie wszczęcia oznaczonego postępowania i uzyskania oznaczonej treści orzeczenia decyduje, istniejąca obiektywnie, potrzeba ochrony sfery prawnej powoda.

Potrzeba (interes prawny) w uzyskaniu orzeczenia w celu ochrony sfery prawnej powódki w sprawie nie występuje. Powódka jest jedynie najemcą lokalu, a zatem z punktu widzenia jej praw obojętne pozostaje, kto jest właścicielem nieruchomości, w której wynajmuje lokal. Zmiana właściciela nieruchomości, niezależnie od tego czy czynność prawna, na podstawie której pozwani ją nabyli, była czynnością nieważną czy bezskuteczną pozostaje irrelevantna dla statusu prawnego powódki. Podwyższenie powódce czynszu za lokal przez nowego właściciela nie może przesądzać o interesie prawnym w wytoczeniu powództwa o ustalenie.

Skoro powódka nie miała interesu prawnego we wniesieniu powództwa niedopuszczalne było badanie przez Sąd pierwszej instancji istnienia przesłanek zasadności powództwa. Z tych przyczyn, mimo błędnego uzasadnienia, zaskarżony wyrok odpowiadał prawu, co uzasadniało oddalenie apelacji. Natomiast apelacja w zakresie, w jakim dotyczyła punktu 4. zaskarżonego wyroku podlegała

odrzuconiu z uwagi na brak interesu prawnego w jego zaskarżeniu przez apelującą, gdyż rozstrzygnięcie to jej nie dotyczyło.

Od wyroku Sądu Apelacyjnego skargę kasacyjną wniosła powódka, która zaskarżyła go w całości. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. zarzuciła naruszenie art. 189 k.p.c., natomiast w ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. zarzuciła naruszenie art. 378 § 1 k.p.c., art. 328 § 2 k.p.c. oraz art. 382 k.p.c. Powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd drugiej instancji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skargą kasacyjną został zaskarżony wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, w tym więc także w zakresie rozstrzygnięcia zawartego w punkcie I. tego wyroku, w którym odrzucono apelację w części dotyczącej punktu czwartego zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego w [...] z dnia 19 czerwca 2013 r. dotyczącego kosztów pomiędzy interwenientem ubocznym P. B. a pozwaną A. J. Orzeczenie o odrzuceniu apelacji, chociażby zawarte w wyroku jest postanowieniem, które może podlegać zaskarżeniu jako orzeczenie kończące postępowanie w sprawie zażaleniem, a nie skargą kasacyjną do Sądu Najwyższego (art. 394¹ § 2 k.p.c.). Zgodnie bowiem z art. 398¹ § 1 k.p.c. skarga kasacyjna przysługuje jedynie od postanowień w przedmiocie odrzucenia pozwu albo umorzenia postępowania w sprawie. Poza tym powódka nie posiadała interesu prawnego w zaskarżeniu w tym zakresie orzeczenia Sądu drugiej instancji, gdyż zaskarżone rozstrzygnięcie jej nie dotyczyło. Z tych przyczyn skarga kasacyjna w tym zakresie podlegała odrzuceniu na podstawie art. 398⁶ § 3 k.p.c. jako niedopuszczalna.

W pozostałym zakresie skarga kasacyjna była zasadna. Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. oraz art. 382 k.p.c. argumentowano tym, że uzasadnienie zaskarżonego wyroku oparto na ustaleniach sprzecznych z opisem stanu faktycznego zawartym w tym samym uzasadnieniu z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie oraz ze stanem faktycznym ustalonym w uzasadnieniu wyroku Sądu pierwszej instancji, który został przez Sąd drugiej instancji uznany za prawidłowy, w szczególności poprzez oparcie uzasadnienia prawnego wyroku Sądu

drugiej instancji na przyjęciu, iż powódka jest najemczynią lokalu, której pozwani - właściciele lokalu - podwyższyli czynsz najmu, podczas gdy na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie Sąd pierwszej instancji ustalił w uzasadnieniu wyroku, a Sąd drugiej instancji powielił w opisie stanu faktycznego, że powódka jest lokatorem, przeciwko której pozwani wytoczyli powództwo o eksmisję, które to powództwo zostało zawieszone. Tak sformułowany zarzut jest zasadny, gdyż Sąd pierwszej instancji nie ustalił, że powódka jest najemczynią lokalu, lecz lokatorem, nie wyjaśniając, co rozumie przez to pojęcie. Natomiast Sąd drugiej instancji, mimo uznania ustaleń Sądu Rejonowego za prawidłowe, w dalszej części uzasadnienia zaskarżonego wyroku, w której dokonał oceny prawnej, przyjął, że powódka była najemczynią lokalu, której ponadto – co w sprawie nie zostało ustalone – pozwani jako właściciele podwyższyli czynsz. Powyższe uchybienie procesowe miało istotny wpływ na wynik sprawy, gdyż założenie, że powódka jest najemcą lokalu, której pozwani podwyższyli czynsz, stało się podstawą oceny Sądu drugiej instancji, czy powódka ma interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości, mimo że okoliczności tych powódka nie wskazała dla uzasadnienia swojego interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie. Jednocześnie Sąd Apelacyjny pominął w ocenie prawnej okoliczność wskazaną przez powódkę dla uzasadnienia posiadania przez nią interesu prawnego i przyjętą w podstawie faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie wytoczenia przeciwko powódce przez pozwanych powództwa o jej eksmisję z nieruchomości (sygn. akt I C .../11 Sądu Rejonowego w P. , później sygn. akt I C .../12), która to sprawa została następnie przez sąd zawieszona do czasu rozpoznania sprawy o ustalenie, nieważności umowy sprzedaży nieruchomości.

W tych okolicznościach za uzasadniony należy uznać zarzut naruszenia art. 189 k.p.c., skoro Sąd drugiej instancji przyjął brak u powódki interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie przy uwzględnieniu niepodnoszonej przez powódkę okoliczności podwyższenia jej jako najemcy lokalu czynszu z równoczesnym pominięciem oceny znaczenia wskazanej przez powódkę okoliczności dla uzasadnienia posiadania przez nią interesu prawnego w wytoczeniu powództwa, tj. wytoczenia przeciwko niej jako użytkownikowi lokalu

powództwa o eksmisję z nieruchomości z udziałem pozwanych, którzy powołali się w postępowaniu sądowym na tytuł własności do nieruchomości.

Wobec braku tej oceny tylko ogólnie można wskazać, że przeciwko akcji windykacyjnej pozwany może podnieść nie tylko zarzut posiadania skutecznego prawa wobec właściciela, ale także zarzut, że powództwo wytoczyła osoba nie posiadająca legitymacji czynnej, w tym przypadku prawa własności do rzeczy. Ten drugi zarzut jest jedynym skutecznym zarzutem, który może podnieść osoba posiadająca rzecz bez tytułu prawnego. Jeżeli więc powódka nie posiada tytułu prawnego w postaci umowy najmu błędna była ocena Sądu drugiej instancji, że bez znaczenia jest, kto jest właścicielem nieruchomości, a tym samym stroną umowy najmu. Ochrony nie może także wówczas szukać w powództwie o ustalenie istnienia stosunku najmu.

Należy mieć także na względzie, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, że osoba trzecia – pozostająca poza strukturą danego stosunku prawnego – nie jest pozbawiona możliwości wniesienia powództwa o ustalenie istnienia lub nieistnienia tego stosunku prawnego przeciwko stronie lub stronom stosunku prawnego, którego dotyczy to żądanie, jeżeli strona powodowa ma interes prawny w takim ustaleniu w relacji do pozwanego (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 1 i 15 października 1937 r., I C 855/36, Zb. Orz. 1938, Nr 8, poz. 347, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 kwietnia 1988 r., III CZP 26/88, OSNC 1989, nr 9, poz. 140 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2006 r., II CK 395/05, nie publ. i z dnia 30 października 2008 r., II CSK 233/08, nie publ.). Interes prawny osoby trzeciej w żądaniu ustalenia istnienia albo nieistnienia stosunku prawnego, którego osoba ta nie jest stroną, może wynikać z tego, że ocena istnienia albo nieistnienia tego stosunku prawnego ma znaczenie dla sfery prawnej osoby trzeciej, w tym w szczególności dla stosunku prawnego łączącego tę osobę z jedną ze stron stosunku prawnego, którego dotyczy żądanie ustalenia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2015 r., II CSK 438/14, nie publ.). Wskazano, że wyrok wydany na podstawie art. 189 k.p.c. może usuwać niepewność stanu prawnego zachodzącą w stosunkach pomiędzy legitymowanym interesem prawnym powodem, a wyznaczonym tym interesem pozwany. Interes prawny oznacza więc istniejącą po stronie powoda potrzebę wprowadzenia jasności i pewności

prawnej w sferze jego sytuacji prawnej, wyznaczonej konkretnym stosunkiem cywilnoprawnym, a zagrożonej, a niekiedy nawet naruszonej już przez pozwanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2004 r., II CSK 125/03, nie publ.). W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto także, iż interes prawny należy rozumieć szeroko, z uwzględnieniem także ogólnej sytuacji prawnej powoda ocenianej w płaszczyźnie zarówno obecnych, jak i przyszłych (możliwych), ale obiektywnie prawdopodobnych stosunków prawnych z jego udziałem (por. wyroki z dnia 2 lutego 2006 r., II CK 395/05, nie publ. oraz z dnia 18 czerwca 2009 r., OSNC - ZD 2010, nr 2, poz. 47). Wskazano również, iż uzależnienie powództwa o ustalenie od interesu prawnego należy pojmować elastycznie z uwzględnieniem celowościowej wykładni pojęcia interesu prawnego, konkretnych okoliczności danej sprawy, i od tego, czy w drodze powództwa o świadczenie strona może uzyskać pełną ochronę swoich praw. Poza tym pojęcie interesu prawnego powinno być interpretowane z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądów w celu zapewnienia ochrony prawnej (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 2003 r., I CKN 58/01, nie publ., z dnia 30 maja 2003 r., III CKN 1137/00, nie publ., z dnia 27 stycznia 2004 r., II CK 387/02, nie publ. oraz z dnia 22 października 2014 r., II CSK 687/13, nie publ.). Z tych przyczyn nie można wyłączyć, że w konkretnych okolicznościach interes prawny w ustaleniu nieważności umowy sprzedaży nieruchomości może mieć także osoba posiadająca status lokatora, czy najemcy lokalu położonym w budynku znajdującym się na nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży. Orzeczenie sądowe ustalające nieważność czynności prawnej potwierdza bowiem nieistnienie stosunku prawnego (prawa) i jako swoisty prejudykat ma znaczenie dla ewentualnych czynności i rozstrzygnięć wykraczających poza prawa rzeczowe do nieruchomości (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 2015 r., III CSK 13/15, nie publ.).

Wobec uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 189 k.p.c. wskutek nierozważenia w sposób prawidłowy, czy powódka miała interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności umowy sprzedaży, przedwczesne jest rozważanie zasadności zarzutu naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. poprzez bezzasadne uznanie wszystkich zarzutów podniesionych w apelacji za niemające żadnego znaczenia w sprawie i ich pominięcie bez jakiegokolwiek

rozpoznania. Rozpoznanie pominiętych zarzutów apelacji przez Sąd drugiej instancji, odnoszących się bezpośrednio do ustaleń faktycznych i ocen prawnych związanych z nieważnością umowy sprzedaży nieruchomości, stanie się konieczne dopiero wówczas, gdy przesądzi się, że powódka ma interes prawny, o którym mowa w art. 189 k.p.c., do wniesienia powództwa o ustalenie.

Z tych przyczyn na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. orzeczono, jak w sentencji.

aj

kc