



Sygn. akt II CSK 383/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 września 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)
SSN Paweł Grzegorzczak (sprawozdawca)
SSN Anna Kozłowska

w sprawie z powództwa W. S.
przeciwko E. S.
o wydanie i zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 13 września 2019 r.,
skargi kasacyjnej powoda
od wyroku Sądu Okręgowego w S.
z dnia 4 stycznia 2018 r., sygn. akt II Ca (...),

- 1. uchyla zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację powoda co do roszczenia o zapłatę i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w S. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego,**
- 2. dalej idącą skargę kasacyjną odrzuca.**

UZASADNIENIE

Powód W. S. domagał się od pozwanej E. S. wydania powodowi w stanie wolnym od osób i rzeczy dwóch pomieszczeń biurowych, toalety, łazienki i korytarza znajdujących się w piwnicy, a także pomieszczenia pod gankiem, położonych w budynku mieszkalnym w G. przy ul. A.. Ponadto, powód domagał się od pozwanej zapłaty na swoją rzecz kwoty 74 340 zł z ustawowymi odsetkami tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Sąd pierwszej instancji - Sąd Rejonowy w G. ustalił, że małżonkowie E. i W. S. zamieszkiwali w domu przy ul. A.. Jego współwłaścicielami byli pierwotnie małżonkowie M. i J. S. oraz małżonkowie E. i W. S. . Po śmierci J. S. spadek po nim nabyli żona M. oraz dzieci – Z. S. , K. S. G. , W. S., I. P. i M. P. . W dniu 4 maja 1995 r. E. S. i W. S. darowali przysługujące im w udziale do 50/100 części prawo własności nieruchomości na rzecz syna A. S. , którego następcą prawnym jest A. B. S. . W budynku zamieszkiwali E. S. z mężem i M. S. - matka W. S.. W dniu 1 września 1996 r. A. S. za zgodą pozostałych współwłaścicieli wynajął E. S. pomieszczenia piwniczne budynku w celu prowadzenia działalności gospodarczej. Jednocześnie W. S. zobowiązał się wobec pozostałych współwłaścicieli, że będzie pokrywał całość kosztów utrzymania nieruchomości.

Wobec rozpadu małżeństwa E. i W. S. i narastającego w związku z tym konfliktu, w dniu 4 października 2004 r. M. S. i jej dzieci Z. S. , K. S. G. , W. S., I. P. i M. P. zażądali od E. S. opuszczenia pomieszczeń piwnicznych do końca października 2004 r. Pozwana nie uczyniła zadość temu żądaniu uznając, że dysponuje tytułem prawnym do zajmowania pomieszczeń w postaci umowy najmu.

W kwietniu 2010 r. W. S. nabył od M. S. i jej dzieci Z. S. , K. S. G. , I. P. i M. P. roszczenia wobec E. S. z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przy ul. A.. W związku z pogarszającą się sytuacją w kontaktach z rodziną męża E. S. w dniach 25 - 26 stycznia 2014 r. opuściła zajmowane pomieszczenia, a klucze od nich przekazała A. B. S..

Na skutek cofnięcia pozwu w zakresie żądania wydania nieruchomości, Sąd Rejonowy umorzył postępowanie w tym zakresie, orzekając o kosztach procesu przy założeniu, że stroną wygrywającą w tej części jest pozwana.

Roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie Sąd uznał za nieuzasadnione. Sąd przyjął za wiarygodne zeznania pozwanej i świadków co do tego, że podstawą dysponowania przez pozwaną pomieszczeniami piwnicznymi była umowa najmu. Zdaniem Sądu, pozwana po dokonaniu darowizny udziału w nieruchomości na rzecz syna potrzebowała tytułu prawnego do pomieszczeń, w których prowadziła działalność gospodarczą. Bezkonfliktowy, długotrwały okres korzystania z nieruchomości świadczył o tym, że umowa najmu została zawarta za zgodą pozostałych współwłaścicieli. Potwierdzało to też zobowiązanie powoda do pokrywania całości kosztów utrzymania nieruchomości.

Wezwanie do opuszczenia pomieszczeń skierowane do pozwanej w 2004 r. przez współwłaścicieli, których udziały w nieruchomości nie przekraczały 50% i wśród których nie znajdował się wynajmujący ani jego następcy prawni nie wywarło, w ocenie Sądu Rejonowego, skutku w zakresie stosunku najmu. Nie istniał zatem okres, w którym pozwana posiadałaby część nieruchomości bez tytułu prawnego, co prowadziło do oddalenia powództwa.

Wychodząc z tych założeń, wyrokiem z dnia 3 listopada 2016 r. Sąd Rejonowy umorzył postępowanie w zakresie żądania wydania nieruchomości, oddalił powództwo o zapłatę i orzekł o zasadzie ponoszenia kosztów postępowania.

Na skutek apelacji powoda, wyrokiem z dnia 4 stycznia 2018 r. Sąd drugiej instancji - Sąd Okręgowy w S., oddalił apelację.

Sąd Okręgowy podzielił zarzuty apelacji o tyle, że za nietrafne uznał stanowisko Sądu Rejonowego, iż pozwana dysponowała tytułem prawnym do korzystania z nieruchomości w postaci umowy najmu. Niemniej jednak, zdaniem Sądu, charakter powstałego stosunku prawnego, jego cel, długość trwania i nieodpłatność względem wszystkich współwłaścicieli wskazywały, że w chwili objęcia przez pozwaną w posiadanie spornych pomieszczeń doszło w sposób dorozumiany do zawarcia umowy użyczenia. Użyczenie to było motywowane wolą umożliwienia pozwanej dalszego prowadzenia działalności gospodarczej w pomieszczeniach znajdujących się w nieruchomości. Sąd przyjął, że jest to prawdopodobne w świetle zasad doświadczenia życiowego, ponieważ strony w tamtym czasie pozostawały w dobrych relacjach. W roku 1996 r. strony były

małżeństwem, a pozostali współwłaściciele nie sprzeciwiali się prowadzeniu działalności gospodarczej przez pozwaną, nie oczekiwali zapłaty w postaci czynszu najmu i taka sytuacja trwała przez wiele lat. Co więcej, W. S. deklarował, że będzie ponosił koszty utrzymania całej nieruchomości. Pozwana co najwyżej wносиła opłaty za bieżące korzystanie z nieruchomości.

Rozważając kwalifikację wypowiedzenia umowy przez część współwłaścicieli w dniu 4 października 2004 r. jako czynności zachowawczej, Sąd Okręgowy przyjął, że czynność ta nie miała takiego charakteru. Uznał, że ocenie takiej sprzeciwiał się całokształt okoliczności sprawy, w tym kontekst sytuacyjny, związany z głębokim konfliktem między stronami przy jednoczesnej neutralnej postawie A. S. i współwłaścicielki nieruchomości w 1/2 A. B. S., którzy nie stanęli po żadnej ze stron konfliktu. Zdaniem Sądu, nie można było na tej podstawie przyjąć, iżby czynność skierowana przeciwko pozwanej - byłej współwłaścicielce i matce męża obecnej współwłaścicielki nieruchomości w 1/2 - stanowiła czynność zachowawczą. W konsekwencji, Sąd uznał, że zgodnie z ogólnymi regułami zarządu rzeczą wspólną do zawarcia umowy łączącej pozwaną z współwłaścicielami oraz do jej wypowiedzenia konieczna była zgodna wola co najmniej większości współwłaścicieli.

Warunek ten był spełniony przy zawarciu umowy użyczenia; powód popierał korzystanie przez pozwaną z pomieszczeń piwnicy, a pozostali współwłaściciele, w tym J. S. , jak i później jego spadkobiercy, nie wyrażali co do tego sprzeciwu. Skierowane do pozwanej w 2004 r. żądanie opróżnienia i wydania nieruchomości było natomiast bezskuteczne, ponieważ pozwana niezmiennie, aż do dnia opuszczenia pomieszczeń, dysponowała zgodą A. B. S., będącej współwłaścicielem nieruchomości w 1/2, na ich zajmowanie. Żądanie to nie wyrażało zatem zgodnego stanowiska większości współwłaścicieli.

W tym stanie rzeczy, zdaniem Sądu Okręgowego, powód nie wykazał, by pozwana w jakimkolwiek okresie władała nieruchomością bez podstawy prawnej, co uzasadniało bezzasadność roszczenia o zapłatę.

Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżył w całości skargą kasacyjną powód, zarzucając naruszenie art. 386 § 4 k.p.c., art. 378 w związku z art. 328 § 1 k.p.c.,

art. 233 w związku z art. 391 § 1 i art. 382 k.p.c., art. 206 w związku z art. 199, art. 201 i art. 58 § 1 k.c., art. 710 k.c., a także art. 209 i art. 224 § 1 k.c. Na tej podstawie wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i poprzedzającego go wyroku Sądu Rejonowego w G. w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, ewentualnie o uchylenie i zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przed oceną zarzutów kasacyjnych należało rozważyć kwestię dopuszczalności skargi w kontekście przedmiotu rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego i oznaczonego przez powoda zakresu zaskarżenia. Z materiału sprawy wynikało, że powód wystąpił jednym pozwem z dwoma żądaniami - wydania oznaczonych w *petitum* pozwu pomieszczeń i zasądzenia kwoty 74 340 zł z odsetkami ustawowymi. Postanowieniem z dnia 14 listopada 2014 r. Sąd Rejonowy sprawdził wartość przedmiotu sporu i oznaczył ją co do żądania wydania pomieszczeń na kwotę 1890 zł, wyłączając zarazem sprawę o zapłatę do odrębnego rozpoznania. Następnie, postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 6 marca 2015 r. sprawy o wydanie pomieszczeń i o zapłatę zostały połączone do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia. W związku z cofnięciem pozwu w zakresie żądania wydania pomieszczeń, Sąd Rejonowy umorzył postępowanie co do tego żądania, czyniąc to rozstrzygnięcie elementem wyroku (pkt I) i oddalił powództwo o zapłatę (pkt II).

Powód zaskarżył wyrok Sądu Rejonowego apelacją, wskazując, że kwestionuje go w całości, co obejmowało także zawarte w wyroku postanowienie o umorzeniu postępowania. Sąd Okręgowy oddalił apelację w całości wyrokiem, co obejmowało również rozstrzygnięcie co do umorzenia postępowania w zakresie żądania wydania pomieszczeń. Z punktu widzenia przedmiotu zaskarżenia skargą kasacyjną oznaczało to, że powód, kwestionując wyrok Sądu Okręgowego w całości, objął skargą kasacyjną dwa rozstrzygnięcia - postanowienie oddalające zażalenie na postanowienie Sądu Rejonowego o umorzeniu postępowania co do żądania wydania pomieszczeń i wyrok oddalający apelację co do żądania zapłaty.

Każde z tych rozstrzygnięć podlegało odrębnej ocenie z punktu widzenia dopuszczalności skargi kasacyjnej, w tym w aspekcie wartości przedmiotu

zaskarżenia (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 sierpnia 2018 r., II CSK 186/18, niepubl.). Wartość przedmiotu sporu w odniesieniu do żądania wydania pomieszczeń została ustalona na etapie postępowania przed Sądem Rejonowym na kwotę 1890 zł i utrzymała się wobec niezakwestionowania jej przez strony. Skarga kasacyjna co do rozstrzygnięcia w przedmiocie tego żądania była zatem niedopuszczalna ze względu na nieosiągnięcie dolnego progu wartości przedmiotu zaskarżenia (art. 398² § 1 k.p.c.).

Przechodząc do zarzutów skargi w zakresie, w jakim dotyczyła ona wyroku oddalającego apelację co do żądania zapłaty, za niedopuszczalny należało uznać w pierwszej kolejności zarzut naruszenia art. 233 w związku z art. 391 i art. 382 k.p.c. W zarzucie tym skarżący zmierzał do korekty ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego, co w postępowaniu kasacyjnym jest niedopuszczalne (art. 398³ § 3 i art. 398¹³ § 2 k.p.c.).

Wskazując na naruszenie art. 386 § 4 k.p.c., skarżący podnosił, że Sąd Okręgowy powinien uchylić wyrok Sądu Rejonowego ze względu na nierozpoznanie istoty sprawy. Uchybienie to miało być spowodowane pominięciem okoliczności faktycznej polegającej na uprzednim podzieleniu przez współwłaścicieli *quoad usum* nieruchomości zajmowanej częściowo przez pozwaną bez tytułu prawnego.

Nierozpoznanie istoty sprawy ma miejsce wtedy, gdy sąd pierwszej instancji nie zbadał materialnej podstawy żądania, wychodząc z błędnego założenia, że istnieje przesłanka unicestwiająca roszczenie albo przesłanka wykluczająca jego skuteczne dochodzenie (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 1936 r., C 1839/36, Zb. Urz. 1936, poz. 315 i z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 22 oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2013 r., IV CZ 170/12, niepubl., z dnia 14 lutego 2013 r., II CZ 188/12, niepubl., z dnia 2 czerwca 2016 r., I CZ 32/16, niepubl., i z dnia 20 stycznia 2017 r., I CZ 1/17, niepubl.). Uchybienie to nie lokuje się tym samym w sferze ustalenia podstawy faktycznej rozstrzygnięcia w przedmiocie zasadności żądania, lecz dotyczy materialnoprawnych lub procesowych okoliczności warunkujących to

rozstrzygnięcie (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2018 r., I CZ 86/18, niepubl., i z dnia 24 maja 2019 r., IV CZ 35/19, niepubl.).

W konsekwencji, twierdzone przez skarżącego pominięcie przy rozpoznaniu sprawy przez Sąd Rejonowy określonej okoliczności faktycznej, mającej rzutować na zasadność powództwa, nie mogło przesądzać o nierozpoznaniu istoty sprawy, nawet, jeśli pominięcie takie rzeczywiście miałoby miejsce. Zarzut naruszenia art. 386 § 4 k.p.c. należało tym samym uznać za chybiony.

Częściowo zasadny okazał się natomiast zarzut naruszenia art. 378 w związku z art. 328 § 2 k.p.c. Przepis art. 378 § 1 k.p.c. ustanawia nie tylko zakaz wyjścia poza granice apelacji, lecz także powinność orzekania w jej granicach, tj. nakaz odniesienia się do sformułowanych w apelacji zarzutów. Wprawdzie wymaganie to nie jest równoznaczne z koniecznością wyrażenia przez sąd stanowiska co do każdego z argumentów faktycznych lub prawnych podniesionych w motywach apelacji, niedopuszczalne jest jednak całkowite pominięcie zarzutu lub zarzutów apelanta i związanych z nimi twierdzeń (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2018 r., I CSK 608/17, niepubl. i powołane tam wcześniejsze orzecznictwo). Koresponduje to z powinnościami spoczywającymi na sądzie drugiej instancji na podstawie art. 328 § 2 k.p.c., który stosuje się odpowiednio w postępowaniu apelacyjnym (art. 391 § 1 k.p.c.). Jakkolwiek zakres tych powinności zależy - z zastrzeżeniem szczególnej regulacji zawartej w art. 387 § 2¹ k.p.c. - od kierunku rozstrzygnięcia apelacji i czynności procesowych podejmowanych w postępowaniu przed sądem drugiej instancji, to uzasadnienie wyroku sądu drugiej instancji powinno zawierać w każdym razie elementy korespondujące z zarzutami apelacji, pozwalające ustalić, czy sąd drugiej instancji orzekł w granicach apelacji i z jakich przyczyn zarzuty apelacyjne podzielił, względnie uznał je za bezzasadne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2016 r., I CSK 306/15, niepubl.).

W apelacji zarzucono m.in., że Sąd Rejonowy nie wziął pod uwagę twierdzenia powoda, iż pierwotni współwłaściciele E., W., M. i J. S. dokonali podziału nieruchomości *quoad usum*, który polegał na oddaniu do wyłącznego korzystania E. S. i W. S. pierwszego piętra budynku, a M. S. i J. S. - części

parterowej, piwnicznej i podpiwnicznej. O podziale tym miały świadczyć wskazane przez powoda okoliczności faktyczne. Powód twierdził, że w takim przypadku zawarcie umowy dotyczącej korzystania z pomieszczeń parterowych i piwnicznych, jak również rozwiązanie takiej umowy, stanowi uprawnienie jedynie tych współwłaścicieli, którzy wyłącznie korzystali z tej części nieruchomości. Twierdzenie o podziale nieruchomości *quoad usum* powód sformułował już w pozwie, jakkolwiek nie wiązał go wtedy z kwestią ustania umowy użyczenia, na podstawie której pozwana korzystała z pomieszczeń.

Z motywów zaskarżonego wyroku wynikało, że oddalając apelację Sąd Okręgowy w całości pominął przywołane twierdzenie powoda, poprzestając na przyjęciu, że do wypowiedzenia umowy użyczenia, jako czynności zwykłego zarządu, konieczna była zgoda większości współwłaścicieli (art. 201 k.c.). Wobec braku takiej zgody, oświadczenie złożone przez współwłaścicieli M. (M.) S., Z. S., K. S. G., I. P. i M. P. nie zostało uznane przez Sąd za skuteczne wypowiedzenie umowy. Pominięcie rozważanego zarzutu apelacji mogło mieć zatem wpływ na wynik sprawy (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.), zważywszy, że współwłaściciele Z. S., K. S. G., I. P. i M. P. są według ustaleń faktycznych spadkobiercami J. S., który - zgodnie z twierdzeniami apelacji - był z M. S. wyłącznym dysponentem części parterowej i piwnicznej budynku.

Podział *quoad usum* może zostać ustanowiony także w sposób dorozumiany (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2004 r., IV CK 17/03, Monitor Prawniczy 2007, nr 14, s. 791, z dnia 16 września 2015 r., III CSK 446/14, niepubl. i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 2016 r., IV CSK 46/16, niepubl.) i nie pozostaje bez wpływu na skuteczność czynności podejmowanych przez współwłaścicieli w odniesieniu do przedmiotu współwłasności. W sytuacji, w której część nieruchomości została oddana do wyłącznego korzystania jednego ze współwłaścicieli, współwłaściciel ten może samodzielnie zawrzeć z osobą trzecią umowę dotyczącą korzystania z tej części nieruchomości, a także ją rozwiązać; umowa taka nie mieści się wtedy w sferze zarządu nieruchomością wspólną i nie podlega kwalifikacji jako czynność zwykłego zarządu albo czynność przekraczająca zwykły zarząd (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 1994 r., II CRN 53/94, niepubl., i z dnia 10 lutego 2004 r., IV CK 17/03, niepubl.).

W pozostałym zakresie zarzut naruszenia art. 378 w związku z art. 328 § 2 k.p.c. nie podlegał rozpoznaniu, ponieważ dotyczył rozstrzygnięcia, względem którego skarga kasacyjna została uznana za niedopuszczalną.

W związku z częściową zasadnością zarzutu naruszenia prawa procesowego, ocena zarzutów naruszenia prawa materialnego byłaby przedwczesna. Sad Okręgowy, rozpoznając sprawę ponownie, powinien zbadać, czy współwłaściciele podzielili nieruchomości *quoad usum*, jakie były ramy czasowe tego podziału, a w związku z tym, którzy ze współwłaścicieli, ewentualnie ich większość, powinni wyrazić zgodę na wypowiedzenie umowy użyczenia.

Dopiero w razie przesądzenia, że wypowiedzenie umowy użyczenia podlegało *in casu* ocenie na podstawie art. 199 i n. k.c., jako czynność zarządu rzeczą wspólną, powstać może kwestia ewentualnego uznania tej czynności za czynność zachowawczą (art. 209 k.c.). Uwzględnienia w tej mierze wymaga, że założeniem czynności zachowawczych jest ochrona wspólnego prawa do przedmiotu współwłasności, nie zaś interesów współwłaściciela lub części współwłaścicieli. Czynność zachowawcza powinna zatem zmierzać do przywrócenia rzeczy do poprzedniego stanu lub utrzymania jej w stanie nie pogorszonym (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2018 r., III CZP 50/18, OSNC 2019, nr 6, poz. 67, rekapitulującą orzecznictwo w tym zakresie). Oznacza to m.in., że niektóre czynności mogą podlegać kwalifikacji jako zachowawcze albo niebędące zachowawczymi w zależności od całokształtu okoliczności sprawy, co należy odnieść m.in. do wypowiedzenia umowy o korzystanie z przedmiotu współwłasności. Uprzedniej oceny pominiętego zarzutu apelacji wymagał również zarzut skargi kasacyjnej związany z wpływem zbycia udziału we współwłasności na trwanie umowy użyczenia. Wywody skargi kasacyjnej wykraczały ponadto w tym zakresie poza podstawę faktyczną zaskarżonego wyroku.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 i art. 398⁶ § 3 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

jw

l.n