



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

5 czerwca 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

Prezes SN Joanna Misztal-Konecka (przewodniczący)
SSN Marcin Krajewski (sprawozdawca)
SSN Piotr Telusiewicz

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 5 czerwca 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej A. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.
od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie
z 21 września 2021 r., V Ga 107/21,
w sprawie z powództwa S.K.
przeciwko A. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.
o wydanie nieruchomości,

- 1. oddala skargę kasacyjną,**
- 2. zasądza od A. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.
na rzecz S.K. 2700 złotych zwrotu kosztów postępowania
kasacyjnego.**

(E.M.)

Marcin Krajewski

Joanna Misztal-Konecka

Piotr Telusiewicz

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 21 września 2021 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie oddalił apelację pozwanej A. sp. z o.o. w W. od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie z 26 stycznia 2021 r., którym nakazano pozwanej opuszczenie, opróżnienie z rzeczy i wydanie powodowi S. K. nieruchomości położonej w S. przy ulicy [...], oznaczonej jako działka nr [...], o powierzchni 2005 m², dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą nr [...].

Sąd Okręgowy w całości zaakceptował ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, zgodnie z którymi w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla wymienionej nieruchomości wpisani są jako właściciele w 1/2 części B. K. i K. K. na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej oraz w 1/2 części S. K.. Na wniosek powoda S. K. w stosunku do nieruchomości prowadzone jest postępowanie o zniesienie współwłasności, które postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie z 29 czerwca 2017 r. zostało zawieszone na podstawie art. 177 § 1 pkt 4 k.p.c. Prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Olsztynie z 10 stycznia 2018 r. oddalono powództwo S. K. przeciwko K. K. i A. sp. z o.o. w W. o ochronę posiadania nieruchomości. W toku tego postępowania A. sp. z o.o. oświadczyła, że nie ma żadnego tytułu prawnego do nieruchomości i jedynie wykonuje na niej czynności w ramach umowy zlecenia.

Nieruchomość zabudowana jest halą produkcyjną. Pozwana ma siedzibę w W., jednak prowadzi na nieruchomości działalność gospodarczą. Prezesem zarządu pozwanej jest K. K., który jest jednocześnie jej jedynym wspólnikiem. Prokurentem spółki jest B. K., natomiast powód był w przeszłości wspólnikiem pozwanej spółki.

W dniu 17 stycznia 2017 r. K. K. zawarł z pozwaną spółką umowę najmu pomieszczeń znajdujących się w hali posadowionej na nieruchomości. Na mocy porozumienia stron umowa ta została rozwiązana 21 marca 2017 r. Pismem z 28 lutego 2017 r. powód wezwał pozwaną do zaprzestania użytkowania pomieszczeń położonych na nieruchomości.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo o wydanie nieruchomości za zasadne. Sąd ten zauważył, że powód jako współwłaściciel rzeczy uprawniony jest na podstawie art. 209 k.c. do dokonywania

czynności zachowawczych, do których zalicza się wytoczenie powództwa windykacyjnego, tym bardziej że nie sprzeciwiają się temu pozostali współwłaściciele. Pozwana A. sp. z o.o. faktycznie włada nieruchomością i nie wykazała, że przysługuje jej skuteczne wobec powoda prawo do takiego władania. Nawet jeżeli uznać, że prawo takie pozwana miała na podstawie ustnej umowy użyczenia, to utraciła je najpóźniej z chwilą wytoczenia powództwa windykacyjnego. Bez znaczenia jest przy tym wcześniejsze oddalenie powództwa o przywrócenie posiadania, gdyż w tamtej sprawie nie przesądzono kwestii tytułu prawnego do nieruchomości. Nieuzasadniony okazał się również zarzut naruszenia art. 5 k.c., gdyż pozwana nie wykazała okoliczności, które wskazywałyby, że powód narusza zasady współżycia społecznego.

Oddalając apelację, Sąd Okręgowy w Olsztynie podzielił ocenę, że pozwana spółka nie wykazała swojego prawa do władania nieruchomością. Zakładając nawet istnienie zawartej w sposób dorozumiany umowy użyczenia, trzeba uznać, że wniesienie pozwu o wydanie nieruchomości stanowi okoliczność uprawniającą do stwierdzenia, że doszło do rozwiązania tej umowy. Z art. 199 k.c. wynika natomiast, że na rozporządzanie rzeczą wspólną konieczne jest udzielenie zgody przez wszystkich współwłaścicieli, natomiast powód takiej zgody nie udzielił. Istnienie głębokiego konfliktu między stronami nie uzasadnia oddalenia powództwa na podstawie art. 5 k.c., a pozwana spółka nie wykazała żadnych innych okoliczności, z których wynikałyby podstawy do zastosowania tego przepisu. Za bezzasadny należało uznać zarzut naruszenia art. 198 k.c., gdyż w stanie faktycznym doszło do rozporządzenia rzeczą jako całością, w tym także udziałem powoda, na co ten nie wyraził zgody.

Pozwana spółka zaskarżyła wyrok Sądu Okręgowego w całości, zarzucając mu naruszenie następujących przepisów prawa materialnego:

1) art. 222 w zw. z art. 5 k.c. przez nieuwzględnienie, że wniesienie powództwa stanowi nadużycie prawa podmiotowego;

2) art. 198 w zw. z art. 5 k.c. przez nieuwzględnienie, że każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem bez zgody pozostałych współwłaścicieli;

3) art. 140 w zw. z art. 5 k.c. przez nieuwzględnienie przy orzekaniu społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa.

Jednocześnie pozwana podniosła również zarzuty naruszenia przepisów postępowania w postaci:

1) art. 321 § 1 k.p.c. przez wydanie wyroku na podstawie i w zakresie przekraczającym żądanie powoda, który domagał się jedynie opuszczenia nieruchomości przez pozwaną i opróżnienia jej z rzeczy pozwanej, podczas gdy Sąd Rejonowy objął orzeczeniem także wydanie nieruchomości powodowi;

2) art. 316 § 1 k.p.c. przez niewłaściwą subsumpcję stanu faktycznego polegającą na wydaniu wyroku w oparciu o niewłaściwy przepis, tj. art. 222 § 1 w zw. z art. 209 k.c.;

3) zasady zaufania i stabilności prawa wynikającej z art. 2 Konstytucji, zasady równości wobec prawa wynikającej z art. 32 Konstytucji oraz zasady ochrony własności wynikającej z art. 21 ust. 1 Konstytucji.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną powód wniósł m.in. o jej oddalenie oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należy wskazać, że zgodnie z art. 398¹³ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy rozpoznaje skargę kasacyjną w granicach zaskarżenia oraz w granicach podstaw; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod rozwagę nieważność postępowania. Ponieważ Sąd Najwyższy nie dostrzega przesłanek nieważności postępowania przed Sądem Okręgowym, oznacza to, że kontrola kasacyjna musi ograniczyć się do podstaw (zarzutów) kasacyjnych sformułowanych przez pozwaną spółkę. Zarzuty te okazały się nieuzasadnione.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów naruszenia przepisów postępowania, należy wskazać, że nieuzasadniony jest zarzut naruszenia art. 321 k.p.c., zgodnie z którym sąd nie może orzekać co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Jak wynika z treści zarzutu, pozwany w istocie formułuje go pod adresem Sądu pierwszej instancji, który nakazał pozwanej spółce wydanie nieruchomości powodowi, podczas gdy powód nie zgłosił takiego

żądania, a domagał się jedynie nakazania pozwanej opuszczenia nieruchomości i opróżnienia jej z rzeczy. W związku z tym należy wskazać, że przedmiotem kontroli kasacyjnej jest orzeczenie sądu drugiej instancji. Zgodnie z mającą moc zasady prawnej uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07 (OSNC 2008, nr 6, poz. 55), sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji jest związany zarzutami naruszenia prawa procesowego, a z urzędu bierze pod uwagę jedynie nieważność postępowania. Oznacza to, że naruszenie art. 321 § 1 k.p.c. przez Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie mogłoby nastąpić jedynie w sytuacji, gdyby pozwany w apelacji podniósł zarzut naruszenia wymienionego przepisu, a Sąd drugiej instancji bezpodstawnie uznał ten zarzut za niezasadny lub też, gdyby naruszenie art. 321 § 1 k.p.c. powodowało nieważność postępowania. Żadna z tych przesłanek nie została spełniona, Sąd Okręgowy nie zajmował się zastosowaniem art. 321 § 1 k.p.c. przez Sąd pierwszej instancji i nie miał do tego podstaw, co oznacza, że wskazywane uchybienie nie miało miejsca.

Oczywiście bezzasadny jest zarzutu naruszenia art. 316 § 1 k.p.c., co skarżący wiąże z niewłaściwą subsumpcją stanu faktycznego pod normy prawa materialnego. Zgodnie z wymienionym przepisem po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy, a zasądzeniu roszczenia nie stoi na przeszkodzie okoliczność, że stało się ono wymagalne w toku sprawy. W ocenie Sądu Najwyższego ustanowiona w tym przepisie zasada aktualności orzekania nie odnosi się do wyboru normy prawa materialnego, na podstawie której należy ocenić ustalony stan faktyczny. Nawet jednak gdyby przyjąć odmiennie, oznaczałoby to tylko tyle, że sąd ma obowiązek stosować prawo materialne obowiązujące w chwili zamknięcia rozprawy, a naruszeniem przepisu byłoby zastosowanie norm materialnoprawnych obowiązujących w innej dacie. Skarżący nie formułuje takiego zarzutu; przywoływane przez niego przepisy materialnoprawne (art. 222 § 1 w zw. z art. 209 k.c.) nie uległy zmianie od kilkadziesiąt lat i trudno odgadnąć, dlaczego ich zastosowanie wiązane jest z naruszeniem art. 316 § 1 k.p.c. W tym stanie rzeczy sformułowany zarzut nie może odnieść skutku, a ewentualne naruszenie wymienionych przepisów należałoby podnieść w ramach zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Nie mogą również odnieść skutku zarzuty naruszenia zasad wywodzonych z Konstytucji, które skarżący wiąże z niespójnością zaskarżonego orzeczenia z wydawanymi w innych postępowaniach wcześniejszymi orzeczeniami, które uznawały racje skarżącego. W tym kontekście należy przypomnieć, że przedmiotem ustaleń faktycznych Sądów *meriti* są jedynie dwa inne postępowania z udziałem stron – zawieszone postępowanie w przedmiocie zniesienia współwłasności oraz postępowanie w przedmiocie ochrony posiadania. W związku z tym należy nadmienić, że dopóki współwłasność nie zostanie prawomocnie zniesiona, powodowi przysługują wszelkie uprawnienia współwłaściciela, natomiast przedmiotem badania w procesie o przywrócenie naruszonego posiadania są inne okoliczności niż w sprawie niniejszej. Oznacza to, że wydane orzeczenia nie pozostają ze sobą w konflikcie, a zarzut jest bezpodstawny.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia prawa materialnego, należy w pierwszej kolejności podkreślić, że zgodnie z art. 398¹³ § 2 k.p.c. w postępowaniu kasacyjnym nie jest dopuszczalne powołanie nowych faktów i dowodów, a Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia. Ma to istotne znaczenie, gdyż wszystkie zarzuty naruszenia prawa materialnego pozwana spółka wiąże z nadużyciem prawa podmiotowego, zarzucając powodowi działanie sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa, przy czym dla uzasadnienia tego twierdzenia przywołuje okoliczności faktyczne, które nie były przedmiotem ustaleń Sądów *meriti*. Sąd Najwyższy przy rozpoznawaniu skargi kasacyjnej nie mógł wziąć pod uwagę m.in. takich przywoływanych przez skarżącą faktów, jak to, że budynek na nieruchomości zgodnie z intencjami wszystkich współwłaścicieli powstał specjalnie w tym celu, aby pozwana spółka mogła prowadzić w nim działalność, że powstanie budynku sfinansował w całości K. K., bez udziału powoda, że pozwana spółka egzekwuje swoją należność wobec powoda z przysługującego mu udziału w nieruchomości, że eksmisja z nieruchomości doprowadziłaby do daleko idących perturbacji w działalności pozwanej spółki, oraz że małżonka powoda prowadzi działalność konkurencyjną wobec pozwanej. W konsekwencji przedmiotem oceny nie było, czy w świetle tych okoliczności dochodzenie roszczenia windykacyjnego przez powoda mogłoby zostać uznane za nadużycie prawa podmiotowego. Biorąc

natomiast pod uwagę wyłącznie przytoczone na wstępie okoliczności ustalone przez Sady *meriti*, o nadużyciu takim nie może być mowy.

Powyższe stwierdzenie jest wystarczające do uznania bezzasadności wszystkich zarzutów naruszenia prawa materialnego. W związku z tym jedynie na marginesie należy zaznaczyć, że oddanie rzeczy wspólnej do odpłatnego (najem) lub nieodpłatnego (użyczenie) korzystania osobie trzeciej nie jest ani rozporządzeniem rzeczą wspólną, ani rozporządzeniem udziałem. W związku z tym do oceny stanu faktycznego nie powinien mieć zastosowania ani art. 199, ani 198 k.c. Rozporządzenie rzeczą to przede wszystkim przeniesienie jej własności, a także obciążenie ograniczonym prawem rzeczowym. Nie stanowi rozporządzenia zawarcie odnoszącej się do rzeczy umowy obligacyjnej, z ewentualnym wyjątkiem, gdy zawarta umowa wywołuje skutki wobec osób trzecich, np. gdy wynikające z niej prawa podlegają na podstawie art. 16 u.k.w.h. ujawnieniu w księdze wieczystej. Podobnie, za rozporządzenie udziałem w rozumieniu art. 198 k.c. należy uznać przede wszystkim przeniesienie udziału na osobę trzecią, ewentualnie obciążenie go odpowiednim prawem. Umowa, na podstawie której ktoś zobowiązuje się oddać innemu rzecz do korzystania (wynajmuje, użycza), nie stanowi co do zasady rozporządzenia i dla swojej ważności nie wymaga, by była zawarta przez osobę, której przysługuje jakiekolwiek prawo do rzeczy. Jeżeli jednak rzecz zostaje oddana do korzystania przez osobę, która takiego prawa nie miała, korzystający nie będzie mógł skutecznie bronić się przeciwko uprawnionemu, który dochodzi zwrotu rzeczy. Zgodnie z art. 206 k.c. współwłaściciele są uprawnieni do współposiadania rzeczy wspólnej i do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. W przypadku oddania rzeczy do korzystania osobie trzeciej przez jednego ze współwłaścicieli bez zgody pozostałych, to ten przepis, a nie art. 198 lub 199 k.c. powinien stanowić podstawę rozstrzygnięcia powstałego sporu.

Z tych przyczyn skarga kasacyjna podlegała oddaleniu na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1, 3 i 4 k.p.c. w zw. z § 10 ust. 4 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 6 oraz § 20 rozporządzenia Ministra

Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności
adwokackie.

Marcin Krajewski

Joanna Misztal-Konecka

Piotr Telusiewicz

[SOP]

[ms]