



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

3 czerwca 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Mariusz Łodko (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Adam Doliwa

SSN Mariusz Załucki

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 3 czerwca 2025 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej G. spółki akcyjnej w W.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku

z 28 września 2021 r., V AGa 30/21,

w sprawie z powództwa G. spółki akcyjnej w W.

przeciwko J. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

z udziałem interwenienta ubocznego Syndyka masy upadłości F. spółki

komandytowo-akcyjnej w upadłości w B.

o zapłatę,

**uchyła zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje do ponownego
rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w Gdańsku, pozostawiając
temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania
kasacyjnego.**

Adam Doliwa

Mariusz Łodko

Mariusz Załucki

[wr]

UZASADNIENIE

G. spółka akcyjna w W. wniosła o zasądzenie od J. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. 103 163,18 zł z bliżej określonymi odsetkami ustawowymi tytułem nieuiszczonego czynszu najmu lokalu w Centrum Handlowym [...] w N. oraz opłat eksploatacyjnych za ten lokal. Pismem z 29 października 2019 r. interwencję uboczną po stronie pozwanego zgłosił syndyk masy upadłości F. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo-akcyjnej w upadłości w B.

Wyrokiem z 16 grudnia 2020 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił powództwo i orzekł o kosztach postępowania.

Wyrokiem z 28 września 2021 r. Sąd Apelacyjny w Gdańsku oddalił apelację i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd drugiej instancji podzielił i przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, że 12 sierpnia 2015 r. M. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością N. spółka komandytowo-akcyjna w W. (wynajmujący – po zmianie nazwy: G. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna i F. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna) zawarła z J. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. umowę najmu lokalu użytkowego w Centrum Handlowym [...] w N. na okres 10 lat. Czynsz najmu ustalono na 5 euro plus podatek VAT za 1 m² powierzchni lokalu, a stawkę miesięcznego ryczałtu tytułem opłat eksploatacyjnych na 3 zł plus podatek VAT za 1 m² powierzchni lokalu. Miesięczny czynsz najmu lokalu szacunkowo wynosił 5 400 euro plus podatek VAT. Faktury były wystawiane za miesiąc z góry, w walucie polskiej i z podaną datą kursu waluty.

Dnia 11 października 2016 r. G. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna przeniosła na G. M., prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą G. (obecnie: C. spółka akcyjna), własność nieruchomości położonej w N. przy ulicy [...], stanowiącej działki gruntu o numerach ewidencyjnych [...], [...], [...], dla których Sąd Rejonowy w N. prowadzi księgi wieczyste o numerach: [...], [...] i [...] wraz z Centrum Handlowym [...]. Pismem z 24 października 2016 r. G. M. poinformowała pozwanego, że jest nowym właścicielem nieruchomości i Galerii

Handlowej [...], oraz że z mocy prawa wstąpiła w stosunek najmu wynikający z umowy z 12 sierpnia 2015 r.

Dnia 30 października 2017 r. G. M. wydzierżawiła G. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością (aktualnie: G. spółka akcyjna w W.) zorganizowaną część przedsiębiorstwa, w którego skład wchodzi: zabudowane nieruchomości w N., stanowiące działki gruntu nr [...] i nr [...], dla których Sąd Rejonowy w N. prowadzi księgi wieczyste nr: [...] i [...]; prawo użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości w N., stanowiącej działkę gruntu nr [...] oraz własność budynku znajdującego się na tym gruncie, dla których Sąd Rejonowy w N. prowadzi księgę wieczystą nr [...]; ruchomości, w tym wyposażenie, urządzenia, materiały, towary i wyroby związane z prowadzeniem zorganizowanej części przedsiębiorstwa wyszczególnione w załączniku nr 2 do umowy; wszelkie prawa wynikające z umów zawartych z dostawcami mediów, zarządcą nieruchomości, podmiotami współpracującymi w zakresie obsługi, utrzymania i funkcjonowanie zorganizowanej części przedsiębiorstwa, podmiotami świadczącymi usługi w zakresie ochrony, utrzymania porządku, konserwacji itd., wyszczególnione w załączniku nr 3 do umowy; wszelkie prawa wynikające z umów najmu zawartych z najemcami powierzchni użytkowej budynku znajdującej się na wyżej opisanych nieruchomościach, wyszczególnione w załączniku nr 4 do umowy; tajemnice zorganizowanej części przedsiębiorstwa; księgi i dokumenty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej zorganizowanej części przedsiębiorstwa. Pismem z 22 listopada 2017 r. G. M. poinformowała pozwanego o zawarciu umowy dzierżawy z 30 października 2017 r., wskazując, że dzierżawca z mocy prawa wstąpił w stosunek najmu, oraz że od 30 października 2017 r. wszelkie płatności z umowy powinny być dokonywane na rzecz powoda.

Z ustaleń faktycznych wynika również, że postanowieniem z 18 marca 2019 r. sędzia-komisarz stwierdził, iż czynność prawna dokonana 11 października 2016 r. między F. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna a C. spółka akcyjna (poprzednio G. M.), przenosząca prawo własności zabudowanych nieruchomości w N. – działki nr [...], [...] – jak i prawo użytkowania wieczystego nieruchomości w N. – działka nr [...], była bezskuteczna z mocy prawa, jako dokonana w okolicznościach określonych w art. 127 ust. 1 pr. upadł. (pkt I); wskazał,

że C. spółka akcyjna jest obowiązane zwrócić do masy upadłości F. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo-akcyjnej bliżej określone nieruchomości wskazane w punkcie I sentencji tego postanowienia w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia (pkt II) oraz nakazał zwrócić do masy upadłości te nieruchomości. Wykonanie zobowiązania miało polegać na przeniesieniu posiadania nieruchomości wskazanych w punkcie I sentencji postanowienia na ręce syndyka masy upadłości, w szczególności przez wydanie kluczy do budynków, udzielenie dostępu do zabezpieczeń i przekazanie wszelkiej niezbędnej dokumentacji.

Sąd drugiej instancji ustalił także, że 28 maja 2019 r. syndyk masy upadłości F. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo-akcyjnej w upadłości objął posiadanie nieruchomości określonych postanowieniem z 18 marca 2019 r. Pismem z 30 maja 2019 r. syndyk poinformował pozwanego o treści postanowienia z 20 grudnia 2017 r. o ogłoszeniu upadłości, o treści postanowienia sędziego komisarza z 18 marca 2019 r. i przejęciu w posiadanie wskazanych w nim nieruchomości, a także wezwał pozwanego do: przekazywania wszelkich opłat za korzystanie z powierzchni centrum handlowego, opłat eksploatacyjnych oraz wszelkich innych kwot związanych z wynajmowaną powierzchnią oraz do niezwłocznego zgłoszenia się do Centrum Handlowego [...] w celu zawarcia umowy najmu zajmowanej powierzchni z właścicielem nieruchomości, tj. F. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółką komandytowo-akcyjną w upadłości.

Z ustaleń faktycznych wynika również, że syndyk masy upadłości po wejściu w posiadanie nieruchomości, zablokował dostęp do budynku i uniemożliwił pozwanemu korzystanie z wynajmowanego lokalu. W efekcie tego, pozwany wezwał powoda 16 lipca 2019 r. do natychmiastowego przywrócenia dostępu do lokalu. Wielokrotnie – pisemnie oraz telefonicznie – informował też powoda o zaistniałej sytuacji, ale bez żadnego rezultatu. Dnia 2 sierpnia 2019 r. pozwany porozumiał się z syndykiem masy upadłości w przedmiocie korzystania z lokalu w oparciu o umowę najmu z 12 sierpnia 2015 r. Na jego podstawie syndyk masy upadłości oświadczył, że jest uprawnionym do korzystania z nieruchomości oraz, że umowa najmu nadal obowiązuje pomiędzy syndykiem jako wynajmującym a najemcą; syndyk

zobowiązuje się do zapewnienia najemcy poczynawszy od dnia zawarcia porozumienia do końca okresu obowiązywania umowy najmu, zgodnie z umową najmu korzystania z lokalu, w tym do usunięcia wszelkich utrudnień w korzystaniu z lokalu, w szczególności przez zapewnienie klientom najemcy swobodnego dostępu do lokalu oraz zapewnienie swobody i możliwości realizacji przez najemcę dostawy do lokalu; opierając się na opisanych zapewnieniach i zobowiązaniach syndyka, pod warunkiem zgodności tych zapewnień z prawdą oraz pod warunkiem wywiązania się przez syndyka z opisanych zobowiązań, pozwany zobowiązał się do dokonywania należnych na podstawie umowy najmu płatności. Po zawarciu tego porozumienia, pozwany mógł bez żadnych przeszkód korzystać z wynajmowanego lokalu.

Sąd drugiej instancji ustalił, że 29 maja, 28 czerwca i 29 lipca 2019 r. powód wystawił pozwanemu faktury na kwoty: 34 545,15 zł, 34 235,39 zł, 34 382,64 zł, obciążając obowiązkiem zapłaty za najem lokalu. Z kolei 14 czerwca, 1 lipca i 1 sierpnia 2019 r. syndyk również wystawił pozwanemu faktury na kwoty: 28 621,26 zł, 4 030,22 zł, 28 560,81 zł, 4 030,22 zł, 28 823,45 zł, 4 030,22 zł, również z tytułu najmu lokalu. Pozwany czynsz najmu i opłaty za lokal zapłacił syndykowi.

Sąd Apelacyjny, rozpoznający sprawę na skutek apelacji powoda, uzupełnił ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji. Przyjął, że jednoosobowa działalność gospodarcza pod firmą G., została przekształcona w podmiot pod firmą G.1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Po połączeniu z C. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością powstała C. spółka akcyjna. Powód – G. spółka akcyjna – powstała natomiast z przekształcenia G. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

Sąd drugiej instancji odmiennie niż Sąd Okręgowy ocenił skutki postanowienia sędziego komisarza z 18 marca 2019 r., którym uznanano za bezskuteczną umowę z 11 października 2016 r., zawartą przez F. spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytowo-akcyjną i C. spółkę akcyjną (poprzednio G. M.). Wyjaśnił, że warunkiem uznania za bezskuteczną wobec masy upadłości czynności dokonanej przez osobę, która wskutek czynności prawnej dłużnika dokonanej z pokrzywdzeniem wierzycieli uzyskała korzyść majątkową, jest wystąpienie przez syndyka przeciwko takiej osobie ze stosownym roszczeniem. W szczególności, gdy

czynność taka nie jest objęta zakresem art. 127 pr.upadł. Przyjął, że to postanowienie nie wpływa zatem na umowę dzierżawy z 30 października 2017 r.

Sąd drugiej instancji wskazał, że mimo błędnej oceny skutków postanowienia sędziego komisarza z 18 marca 2019 r., wyrok Sądu pierwszej instancji odpowiada prawu. Między powodem, upadłym i C. spółką akcyjną, istnieją bowiem takie powiązania osobowe, które uzasadniają domniemanie działania tych podmiotów w celu pokrzywdzenia wierzycieli upadłego. M. M. był w zarządzie upadłego – właściciela Centrum Handlowego [...]. Własność nieruchomości zabudowanej centrum handlowym spółka przeniosła na jego żonę – G. M. – która z kolei, wydzierżawiła ją wraz z zorganizowaną częścią przedsiębiorstwa G. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, której prezesem zarządu był również M. M. Sąd drugiej instancji przyjął zatem, że celem zawarcia umowy dzierżawy z 30 października 2017 r., było usunięcie galerii handlowej z majątku upadłego F. i przekazanie jej do dyspozycji spółki powiązanej z rodziną M. Działanie polegające na wyzbyciu się przez podmiot zagrożony upadłością cennego składnika majątku, celem umożliwienia wydzierżawienia go innemu podmiotowi, narusza zasady współżycia społecznego – zasadę uczciwości i sprawiedliwości. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie do pogodzenia z tymi zasadami jest doprowadzenie do sytuacji, w której dochodzi do przeniesienia w drodze czynności prawnych cennego składnika upadającej spółki, aby uniemożliwić, bądź co najmniej znacznie ograniczyć możliwość zaspokojenia jej wierzycieli. W ocenie Sądu Apelacyjnego, zawarcie umowy dzierżawy w takich warunkach uzasadnia oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na nadużycie przez powoda prawa podmiotowego.

Sąd drugiej instancji wyjaśnił też, że przedstawione przez powoda dowody opłat za media nie pozwalają na ustalenie, czy dotyczą one lokalu wynajmowanego przez pozwanego. Również złożone przez powoda faktury obejmujące miesiące czerwiec-sierpień 2019 r., nie dowodzą, że dotyczą one opłat eksploatacyjnych za okres objęty pozwem.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego wniósł powód. Zaskarżył wyrok w całości, zarzucił naruszenie przepisów prawa procesowego: art. 327¹ § 1 pkt 1 w zw. z art. 387 § 2¹ pkt 1 i art. 391 § 1 k.p.c. oraz prawa materialnego: art. 5 k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna była uzasadniona.

Sąd drugiej instancja stosując art. 5 k.c. lakonicznie wyjaśnił, że powiązania osobowe – rodziny M. – uzasadniały przyjęcie, że celem zawarcia umowy dzierżawy było usunięcie galerii handlowej z majątku upadającej spółki F. i przekazanie jej do dyspozycji innego podmiotu, powiązanego z rodziną M., i w ten sposób uniemożliwienie lub co najmniej utrudnienie wierzycielom tej spółki, możliwość zaspokojenia się z jej majątku. W ocenie Sądu drugiej instancji pozbycie się przez podmiot zagrożony upadłością cennego składnika jego majątku, w celu umożliwienia wydzierżawienia go podmiotowi trzeciemu, narusza zasady współżycia społecznego – zasadę uczciwości i sprawiedliwości. Z tego powodu dochodzenie przez wydzierżawiającego czynszu najmu od najemcy nie może być uważane za wykonywanie prawa i nie zasługuje na ochronę na podstawie art. 5 k.c.

Wnioski Sądu drugiej instancji – co do celu zawarcia umowy dzierżawy – są dowolne i nie mają jakiegokolwiek odzwierciedlenia w ustaleniach stanu faktycznego, który wiąże Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹³ § 2 k.p.c. Sąd drugiej instancji dostatecznie nie wskazał przesłanek takiego twierdzenia, poza pobieżnym odniesieniem się do powiązań osobowych podmiotów dokonujących czynności prawnej przenoszącej własność i użytkowanie nieruchomości zabudowanej galerią handlową oraz zawierających umowę dzierżawy zorganizowanej części przedsiębiorstwa, obejmującej budynek galerii handlowej. Nie wskazał wierzycieli, którzy mogą być pokrzywdzeni na skutek jej zawarcia oraz w jaki sposób umowa dzierżawy, może doprowadzić do uniemożliwienia lub utrudnienia zaspokojenia wierzycieli upadłego.

Należy zwrócić uwagę, że umowa dzierżawy zorganizowanej części przedsiębiorstwa z 30 października 2017 r. nie wywołała skutku rzeczowego przeniesienia na powoda prawa własności i użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanych budynkiem galerii handlowej. Postanowieniem z 18 marca 2019 r. sędzia-komisarz stwierdził bezskuteczność z mocy prawa wobec masy upadłości czynność prawną dokonaną między upadłym a G. M., prowadząca działalność gospodarczą pod firmą G., polegającą na przeniesieniu prawa własności i

użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej obiektem galerii handlowej. Nieruchomości te mogą być zatem zbyte przez syndyka w toku postępowania upadłościowego w celu zaspokojenia wierzycieli upadłego. Sprzedaż przez syndyka w toku postępowania upadłościowego nieruchomości upadłego wywołuje takie same skutki w stosunku do umowy najmu lub dzierżawy, jak sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym (art. 108 pr.upadł.).

Trafny jest zatem zarzut naruszenia art. 327¹ § 1 pkt 1 w zw. z art. 387 § 2¹ pkt 1 i art. 391 § 1 k.p.c. z uwagi na niedostatki uzasadnienia Sądu drugiej instancji, a w konsekwencji zastosowania art. 5 k.c. do niedostatecznie ustalonego stanu faktycznego. Taki sposób uzasadnienia wyroku Sądu drugiej instancji, uniemożliwia dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do zastosowania prawa materialnego (zob. wyrok SN z 20 listopada 2024 r., II CSKP 1092/22) – art. 5 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie – w rozumieniu art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c., gdyż uzasadnienie wyroku Sądu drugiej instancji nie zawiera ustaleń faktycznych, odnoszących się do przesłanek określonych art. 5 k.c. (zob. wyroki SN: z 14 września 2022 r., II CSKP 591/22; z 15 stycznia 2021 r., V CSKP 201/21, i z 27 kwietnia 2016 r., II CSK 556/15, OSNC 2017, Nr 3, poz. 34).

W orzecnictwie Sądu Najwyższego wielokrotnie wyjaśniono, że zasady współżycia społecznego (art. 5 k.c.) są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (zob. wyrok SN z 26 kwietnia 2023 r., II CSKP 1375/22). Przyjmuje się również, że art. 5 k.c. nie może być stosowany w sytuacji, gdy w inny sposób można zabezpieczyć interes zagrożony wykonywaniem prawa podmiotowego (zob. wyrok SN z 1 grudnia 2017 r., I CSK 342/17).

Przedmiotem rozstrzygnięcia Sądu *meriti* było roszczenie o zapłatę czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych za wynajmowaną przez pozwanego powierzchnię w centrum handlowym, za okres od czerwca do sierpnia 2019 r. Jak wyjaśnił Sąd

drugiej instancji ogłoszenie upadłości F. sp. z o.o. S.K.A. (20 grudnia 2017 r.) oraz stwierdzenie bezskuteczności umowy przeniesienia własności nieruchomości z 11 października 2016 r. (postanowienie sędziego-komisarza z 18 marca 2019 r.) skutkowało jedynie tym, że stroną umowy dzierżawy zorganizowanej części przedsiębiorstwa (wyzierżawiającym) jest upadły (syndyk masy upadłości F. sp. z o.o. S.K.A.) a nie G. M. Skutki postanowienia sędziego komisarza nie rozciągają się natomiast na umowę dzierżawy, z której powód (dzierżawca) wywodzi swoje roszczenia z umowy najmu, zawartej z pozwanym. Syndyk masy upadłości nie wystąpił bowiem z powództwem o uznanie umowy dzierżawy za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości, jak też jej później nie wypowiedział.

Umowa najmu i dzierżawy nieruchomości upadłego wiąże strony, jeżeli przedmiot umowy przed ogłoszeniem upadłości został wydany najemcy lub dzierżawcy (art. 107 ust. 1 pr.upadł.). Na podstawie postanowienia sędziego-komisarza syndyk wypowiada umowę najmu lub dzierżawy nieruchomości upadłego z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, także wtedy, gdy wypowiedzenie tej umowy przez upadłego nie było dopuszczalne. Sędzia-komisarz może wydać postanowienie, jeżeli trwanie umowy utrudnia likwidację masy upadłości albo gdy czynsz najmu lub dzierżawy odbiega od przeciętnych czynszów za najem lub dzierżawę nieruchomości tego samego rodzaju (art. 109 ust. 1 zd. 1-2). Z ustaleń Sądów *meriti* nie wynika, że syndyk masy upadłości skorzystał z uprawnienia wynikającego z art. 109 ust. 1 pr. upadł., nie tylko przed powstaniem dochodzonej w sprawie wierzytelności, ale także w czasie, gdy postępowanie upadłościowe było w toku.

W judykaturze Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, że stosowanie art. 5 k.c. powinno cechować się umiarem, ostrożnością i wnikliwym rozważaniem wszystkich okoliczności (zob. m.in. wyroki SN: z 26 stycznia 2000 r., III CKN 566/98; z 4 grudnia 2007 r., IV CSK 280/07; z 20 maja 2009 r., I CSK 386/08, OSNC-ZD 2009/4, poz. 109; z 20 października 2011 r., IV CSK 16/11). Przepis ten nie może być traktowany jako uniwersalny środek czynienia sprawiedliwości i nie uprawnia sądu do działalności prawotwórczej, np. przez dokonywanie korekty skutków zdarzenia prawnego w sposób czyniący zadość poczuciu sprawiedliwości. Należy zwrócić uwagę, że uznanie danego zachowania za przejaw nadużycia prawa

podmiotowego nie powoduje odjęcia uprawnionemu przysługującego mu prawa. Pozostaje on w dalszym ciągu uprawnionym. Natomiast stanowisko o nadużyciu prawa podmiotowego musi być oparte na silnych argumentach, pozwalających przeważać, czy należy udzielić ochrony takiemu sposobowi wykonywania uprawnień. Odmowa udzielenia ochrony powinna być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle wartości powszechnie uznawanych w społeczeństwie (zob. wyroki SN: z 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, i z 11 kwietnia 2013 r., II CSK 438/12).

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie zostały przedstawione argumenty przemawiające za zasadnością zastosowania art. 5 k.c. z uwagi na zachowanie powoda, które w danych okolicznościach faktycznych może być uznane za przejaw nadużycia prawa podmiotowego, w szczególności w relacji z jego kontrahentem – stroną umowy najmu. Sąd *meriti* nie wyjaśnił, jakie niedozwolone pobudki w postępowaniu powoda – dochodzącego czynszu najmu – oraz jaki cel takiego działania, stanowią o nadużyciu prawa, skutkującego negatywnymi konsekwencjami dla uprawnionego.

Należy również zwrócić uwagę, że „wyzbycie się przez upadłego cennego składnika majątku” zostało zablokowane postanowieniem sędziego komisarza, zaś aktywne działanie syndyka mogło zniwelować skutki umowy dzierżawy. Zastosowanie art. 5 k.c. nie może natomiast korygować zaniechań podmiotu, który posiada instrumenty do dochodzenia swoich praw. W szczególności, że pozwany ma obowiązek świadczyć na rzecz powoda, który wstąpił w prawa i obowiązki najemcy. Z materiału procesowego nie wynika też – jak przyjął Sąd *meriti* – że ten stosunek zobowiązaniowy (dzierżawa), stanowiący podstawę dochodzenia przez powoda roszczeń z umowy najmu lokalu, został formalnie zakończony. Oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c. nie oznacza też, że syndyk stanie się uprawniony do pobierania czynszu. Artykuł 5 k.c. służy wyłącznie ochronie podmiotu zobowiązanego, nie może natomiast być samodzielną podstawą nabycia praw podmiotowych (SN w orzeczeniu z 29 września 1964 r., I PR 287/64), w tym przez podmiot trzeci. Uprawniony na tej podstawie nie może też utracić swojego prawa, a dokonana na podstawie art. 5 k.c. jego korekta ma charakter tymczasowy. Osoba, której przysługuje określone prawo podmiotowe, może bowiem uzyskać sądową

ochronę w razie zmiany okoliczności faktycznych, które poprzednio uzasadniały zarzut nadużycia prawa.

Sąd *meriti* oceniając powiązania osobowe podmiotów, które brały udział w czynnościach związanych z przenoszeniem majątku upadłego doszedł do ogólnie sformułowanego wniosku, że „[c]elem zawarcia umowy dzierżawy z 30 października 2017 r. było usunięcie z majątku upadającej... spółki galerii handlowej i przekazanie jej do dyspozycji spółki powiązanej z rodziną M.”. Artykuł 5 k.c. odnosi się natomiast do stosunków prawnych już istniejących, gdy w trakcie ich wykonywania zachodzą takie okoliczności, które w świetle zasad współżycia społecznego, traktowane są jako przejaw nadużycia przez uprawnionego jego prawa podmiotowego. Wynikająca z art. 5 k.c. zasada nie obejmuje natomiast zachowania uprawnionego, które w danych okolicznościach faktycznych może być uznane za przejaw nadużycia prawa podmiotowego, ale nie stanowiące jeszcze korzystania z prawa podmiotowego. Przepis ten odnosi się do korzystania z prawa podmiotowego (już istniejącego), w tym również wykonywania prawa w drodze czynności prawnej. Ma on zastosowanie, gdy skutek czynności prawnej jest sprzeczny z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.).

Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu wyroku ocenił również dowody potwierdzające wysokość dochodzonego roszczenia. Wspomniał jedynie, że na ich podstawie nie można było ustalić, czy dowody zapłaty za media i usługi w objętym pozwem zakresie, obejmują lokal wynajmowany przez pozwanego. Nie nadał jednak wynikającym z tej oceny wnioskowi jakiegokolwiek znaczenia. Wyjaśniając podstawę prawną rozstrzygnięcia Sąd Apelacyjny wskazał jedynie, że mimo błędnej oceny Sądu pierwszej instancji skutków prawnych postanowienia sędziego komisarza z 18 marca 2019 r. dla umowy dzierżawy z 30 października 2017 r., czynienie przez powoda użytku z jego prawa stanowi nadużycie i nie korzysta z ochrony na podstawie art. 5 k.c.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Adam Doliwa

Mariusz Łodko

Mariusz Załucki

[wr]

[r.g.]