

Sygn. akt IV CNP 73/16

POSTANOWIENIE

Dnia 8 czerwca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Władysław Pawlak

w sprawie ze skargi pozwanej
o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego wyroku
Sądu Okręgowego w S.
z dnia 25 września 2015 r., sygn. akt IV Ca (...),
w sprawie z powództwa "I." Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
w M.
przeciwko B. K.
o wydanie nieruchomości,
na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 8 czerwca 2017 r.,

odmawia przyjęcia skargi do rozpoznania.

UZASADNIENIE

Strona powodowa „I.” sp. z o.o. w M. w pozwie skierowanym przeciwko B. K. domagała się: 1) nakazania jej opróżnienia i wydania nieruchomości - części działki gruntowej składającej się z działki nr 107/2, o powierzchni 33 m², położonej w Ł. przy ul. S. wraz z lokalem użytkowym przylegającym do pawilonu handlowego, o powierzchni 16 m², dla których Sąd Rejonowy w L. prowadzi księgi wieczyste nr (...) i (...); 2) zasądzenia kwoty 39 200 zł, tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 2 marca 2015 r. Sąd Rejonowy w L. uwzględnił powództwo w zakresie żądania opróżnienia i wydania opisaną nieruchomość wraz z lokalem użytkowym, a w pozostałej części powództwo oddalił.

W uzasadnieniu Sąd pierwszej instancji ustalił m.in., że w dniu 2 stycznia 2003 r. poprzednik prawny strony powodowej zawarł z pozwaną umowę zt. „umowa dzierżawy”, stosowne do której oddano pozwanej do korzystania (i pobierania pożytków - nie określając jednak ich rodzaju) część opisaną wyżej działki nr 107/2 o powierzchni 33 m², wraz z lokalem użytkowym o powierzchni 16 m² oraz wyrażono zgodę na wybudowanie przez pozwaną pawilonu handlowego na tym gruncie. W § 2 ust. 3 strony tej umowy postanowiły, że jej przedmiot będzie wykorzystywany przez pozwaną na cele statutowej działalności gospodarczej określonej w zaświadczeniu o wpisie do ewidencji (z wyłączeniem działalności gastronomicznej). Umowę zawarto na okres od 1 stycznia 2003 r. do 31 grudnia 2023 r. Według § 4 ust. 3, w razie rozwiązania umowy przed terminem, poprzednik prawny strony powodowej zobowiązał się do zwrotu na rzecz pozwanej w całości poniesionych przez nią na tą nieruchomość nakładów według kosztorysu wykonawczego.

Na mocy umowy z dnia 19 maja 2011 r. strona powodowa nabyła własności lokali, dla których są prowadzone księgi wieczyste nr (...) i (...), wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr (...).

Pismem z dnia 28 kwietnia 2014 r. strona powodowa wypowiedziała pozwaną umowę z dnia 2 stycznia 2003 r. z zachowaniem ustawowego trzymiesięcznego terminu, wzywając ją jednocześnie do wydania i protokolarnego przejęcia nieruchomości do dnia 1 sierpnia 2014 r.

W rozważaniach prawnych, Sąd Rejonowy wyjaśnił, że umowę z dnia 2 stycznia 2003 r. wbrew jej nazwie należało zakwalifikować jako umowę najmu, bowiem jej celem i zgodnym zamiarem kontrahentów nie było używanie i pobieranie przez pozwaną pożytków z rzeczy, a jedynie samo korzystanie (z możliwością szerokiego wykorzystania na własną działalność przynoszącą dochody). Uzyskiwanych z tej działalności przychodów nie można było uznać za pożytki z używanej rzeczy, gdyż przychody te nie pochodziły z samej

nieruchomości, lecz były wynikiem pracy ludzkiej wykonywanej w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Stanowiąca przedmiot umowy nieruchomość nie pozwalała na pobieranie z niej pożytków (np. plodów naturalnych czy należności czynszowych). Ewentualne podnajęcie nieruchomości osobie trzeciej nie mogło rzutować na ocenę charakteru tej umowy, gdyż jest to stosunek prawny łączący najemcę z osobą trzecią. W przypadku dzierżawy ustawodawca wyłączył możliwość oddania jej przedmiotu w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez zgody dzierżawcy (art. 698 § 1 i 2 k.c.).

Przyjęcie, że w dniu 2 stycznia 2003 r. strony zawarły umowę najmu skutkowało konsekwencjami z art. 661 k.c., tj. przekształceniem jej po upływie 10 lat od zawarcia, z umowy na czas oznaczony na umowę na czas nieoznaczony, co z kolei dawało nabywcy nieruchomości na podstawie art. 678 § 2 k.c. prawo jej wypowiedzenia z zachowaniem terminów ustawowych.

Ponadto Sąd Rejonowy uznał, iż z zawartego w § 4 ust. 3 zapisu nie można wykreować umownego prawa zatrzymania, ze względu na brak jednoznacznych, precyzyjnych i wyraźnych zapisów.

Apelacja pozwanej została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego w S. z dnia 25 września 2015 r., sygn. akt IV Ca (...). Sąd drugiej instancji podzielił w pełni stanowisko Sądu pierwszej instancji tak w zakresie podstawy faktycznej, jak i prawnej rozstrzygnięcia. Podkreślił, powołując się na pogląd zaprezentowany w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 2007 r., V CSK 476/06, nie publ. oraz w piśmiennictwie, że dochody z podnajmu nie są pożytkami w znaczeniu prawnym, chociaż stanowią dochód w znaczeniu ekonomicznym.

W skardze o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia, pozwana zaskarżyła wyrok Sądu drugiej instancji w całości, domagając się stwierdzenia jego niezgodności z prawem.

Skargę oparła na naruszeniu prawa materialnego, tj. art. 659 § 1 k.c., w zw. z art. 693 § 1 k.c. oraz art. 461 § 2 k.c. w zw. z art. 65 § 2 k.c. przez przyjęcie, że umowa z dnia 2 stycznia 2003 r. jest umową najmu a nie umową dzierżawy oraz przez nieprawidłowe uznanie, iż na rzecz pozwanej nie zostało zastrzeżone

umowne prawo zatrzymania, oraz art. 678 § 2 k.c. w zw. z art. 694 k.c. wskutek przyjęcia, iż strona powodowa był uprawniona do wypowiedzenia umowy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia jest nadzwyczajnym środkiem zaskarżenia. Jej celem jest uzyskanie prejudykatu umożliwiającego dochodzenie roszczeń odszkodowawczych za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem wykonywanie władzy publicznej (art. 417¹ § 2 k.c.).

Według ugruntowanego orzecznictwa Sądu Najwyższego niezgodność z prawem orzeczenia rodząca odpowiedzialność odszkodowawczą Skarbu Państwa musi mieć charakter kwalifikowany, elementarny i oczywisty. Orzeczenie niezgodne z prawem to orzeczenie niewątpliwie sprzeczne z zasadniczymi i nie podlegającymi różnej wykładni przepisami albo wydane w wyniku szczególnie rażąco błędnej wykładni lub niewłaściwego zastosowania prawa, które jest oczywiste i nie wymaga głębszej analizy prawnej. Tylko w takim przypadku orzeczeniu sądu można przypisać cechy bezprawności. Istotą władzy sądowniczej jest orzekanie w warunkach niezawisłości, w sposób bezstronny, zależny nie tylko od obowiązujących ustaw, ale także od wewnętrznego przekonania sędziego oraz jego swobody w ocenie praw i faktów stanowiących przedmiot sporu. Treść orzeczenia jak wspomniano wyżej zależy również od wyników wykładni, które mogą być różne, w zależności od jej przedmiotu, i przyjętych metod. W związku z tym, może istnieć wiele możliwych interpretacji, a sam fakt wykładni z natury rzeczy cechuje subiektywizm. (zob. uzasadnienia do wyroków Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2006 r. I CNP 33/06, OSNC 2007, nr 2, poz. 35, z dnia 31 marca 2006 r. IV CNP 25/05, OSNC , nr 1, poz. 17, z dnia 17 maja 2006 r., I CNP 14/06 nie publ., z dnia 13 maja 2009 r. IV CNP 122/08, nie publ, z dnia 3 czerwca 2009 r. IV CNP 116/08 nie publ.).

Celem wstępnej selekcji w odniesieniu do tego rodzaju środka, przewidzianej w art. 424⁹ k.p.c., jest wyeliminowanie skarg oczywiście bezzasadnych, które bez konieczności wnikliwej analizy prawnej powinny być oddalone. Oczywista bezzasadność skargi, jako kryterium dozwolonego wyłączenia zachodzi, gdy powołane podstawy skargi już przy pierwszej ocenie pokazują, że faktycznie

nie ma możliwości ich uwzględnienia, ponieważ nie miały miejsca, albo nie mogły mieć wpływu na kształt orzeczenia. Nie ma zatem potrzeby prowadzenia szerokiej analizy prawnej i dokonywania pogłębionego badania trafności zaskarżonego orzeczenia, w odniesieniu do zastosowania prawa i jego wykładni. Ocena zasadności skargi polega na antycypowaniu niejako roli sądu, który orzekałby co do istoty sprawy z powództwa skarżącego o wynagrodzenie szkody wyrządzonej wydaniem prawomocnego orzeczenia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 2015 r., V CNP 57/14, nie publ.).

W sytuacji, gdy z bezpośredniego oglądu sprawy wynika, że skarga o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia byłaby oddalona, trzeba przyjąć, że jest ona oczywiście bezzasadna w rozumieniu art. 424⁹ k.p.c. (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 2014 r., I BP 10/13, nie publ.).

Wniesiona przez pozwaną skarga o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia jest oczywiście bezzasadna.

Kwalifikacja umowy z dnia 2 stycznia 2003 r. jako umowy najmu, zważywszy na jej przedmiot (część działki gruntowej nr 107/2 o powierzchni 33 m² wraz z lokalem użytkowym o powierzchni 16 m², z możliwością wybudowania przez pozwaną na przedmiocie umowy pawilonu handlowego, w celu prowadzenia działalności gospodarczej określonej w zaświadczeniu o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej) nie narusza wskazanych w skardze przepisów prawa materialnego. Z art. 660 k.c. w zw. z art. 659 § 1 k.c., wprost wynika, że w sytuacji, gdy przedmiotem umowy jest korzystanie z nieruchomości lub z pomieszczenia, wypełnia ona elementy przedmiotowo istotne umowy najmu. Przepisy k.c. regulujące umowę dzierżawy nie definiują pojęcia pożytków, w związku z tym należy odwołać się do przepisów części ogólnej k.c. (księgi pierwszej), które wyróżniają pożytki rzeczy naturalne i cywilne oraz pożytki prawa. Pożytkami naturalnymi rzeczy są jej plody i inne odłączone od niej części składowe, o ile według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy (art. 53 § 1 k.c.). Podkreślenia wymaga okoliczność, że kodeks cywilny posługuje się wąskim pojęciem pożytków naturalnych, których występowanie

łączone jest z pobieraniem ich z rzeczy przynoszącej tego rodzaju dochody. Pożytkami cywilnymi rzeczy są dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego (art. 53 § 2 k.c.). Natomiast pożytkami prawa są dochody, które prawo to przynosi zgodnie ze swym społeczno-gospodarczym przeznaczeniem (art. 54 k.c.). W powołanym przez Sąd drugiej instancji wyroku z dnia 23 marca 2007 r., Sąd Najwyższy przywołując pogląd z piśmiennictwa, że przedmiotem dzierżawy może być tylko rzecz przynosząca ze swej natury lub przeznaczenia pożytki, wskazał, że gdy przedmiotem umowy obligacyjnej jest nieruchomości gruntowa wraz z zabudową urządzoną w postaci stacji obsługi samochodów, to fakt uzyskiwania przychodów w związku z usługami świadczonymi w stacji obsługi nie powinien być traktowany jako pobieranie pożytków cywilnych rzeczy (nieruchomości), ponieważ to nie nieruchomości stanowi przedmiot stosunku prawnego z klientami stacji, wobec czego nie można uznać, że nieruchomości przynosi dochody na podstawie stosunku prawnego, a więc pożytki cywilne.

Zgodnie z art. 661 § 1 k.c., najem zawarty na czas dłuższy niż dziesięć lat poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nie oznaczony. Okoliczność, że pisemna umowa z dnia 2 stycznia 2003 r. ma datę pewną (art. 678 § 1 i 2 k.c.) nie prowadzi do modyfikacji reguły wyrażonej w art. 661 § 1 k.c. Ochrona najemcy przed wypowiedzeniem w razie zbycia rzeczy najętej dotyczy jedynie 10 - letniego okresu czasu. Po jego upływie najem traktowany jest jako zawarty na czas nie oznaczony, a tym samym nabywca jest uprawniony do wypowiedzenia najmu z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia.

W paragrafie 4 pkt 3 umowy strony określiły zasady zwrotu nakładów poczynionych przez pozwaną na jej przedmiot w razie rozwiązania tej umowy przed przewidzianym w niej terminem (wynajmujący zobowiązał się do zwrotu całości tych nakładów według sporządzonego kosztorysu powykonawczego). Jednak treść tych postanowień nie wskazuje na zastrzeżenie dla pozwanej umownego prawa zatrzymania przedmiotu umowy do czasu zwrotu przez wynajmującego wartości tych nakładów. W związku z tym miał zastosowanie przepis art. 461 § 2 k.c.

Z powyższych względów, Sąd Najwyższy na podstawie art. 424⁹ k.p.c. odmówił przyjęcia skargi do rozpoznania.

jw