

Sygn. akt V CZ 58/21

POSTANOWIENIE

Dnia 17 listopada 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jacek Grela (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marcin Łochowski

SSN Tomasz Szanciło

w sprawie z powództwa M. sp. z o.o. w K.

przeciwko D. B.

o wydanie i zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 17 listopada 2021 r.,

zażalenia strony powodowej na wyrok Sądu Okręgowego w K.

z dnia 19 marca 2021 r., sygn. akt III Ca (...),

uchyla zaskarżony wyrok, pozostawiając rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 12 grudnia 2019 r. Sąd Rejonowy w K., w sprawie z powództwa M. spółki z o.o. w K. przeciwko D. B. o wydanie nieruchomości i zapłatę, nakazał pozwanemu, aby wydał stronie powodowej nieruchomość gruntową o powierzchni 0,0581 ha, zabudowaną budynkiem mieszkalnym, objętą księgą wieczystą Sądu Rejonowego w K. o nr (...) (pkt 1) oraz zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 15 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 17 kwietnia 2019 r. (pkt 2).

Wyrokiem z 19 marca 2021 r. Sąd Okręgowy w K. uchylił wyrok Sądu Rejonowego i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania.

Sąd drugiej instancji ustalił, że według stanu na 27 września 2018 r. właścicielką spornej nieruchomości była E. B.. Nieruchomość ta stanowiła jej majątek osobisty i została nabyta przed zawarciem związku małżeńskiego na podstawie umowy sprzedaży z 17 listopada 1998 r.

Dnia 27 września 2018 r. została zawarta umowa sprzedaży, na mocy której E. B. sprzedała powódce wyżej wymienioną nieruchomość za cenę 210 000 zł. Zmiana właściciela została ujawniona w księdze wieczystej 29 października 2018 r. Natomiast, wzmianka o złożeniu wniosku o wpis w dziale II tej księgi została zamieszczona już 27 września 2018 r.

Powódka, po nabyciu nieruchomości, pismem z 6 listopada 2018 r., doręczonym 14 listopada 2018 r., poinformowała pozwanego o zmianie właściciela nieruchomości oraz wezwała go do dobrowolnego jej opuszczenia w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma. Pozwany mimo wezwania, w dalszym ciągu korzysta z nieruchomości bez tytułu prawnego.

Pozwany zamieszkuje w tej nieruchomości od około 10 lat. Nigdy nie uiszczał żadnych opłat za korzystanie z niej. W 2001 r. zawarł związek małżeński z E. B..

Sąd Okręgowy uznał, że Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy.

Sąd drugiej instancji wskazał, że nieruchomość, na której posadowiono budynek jednorodzinny, w którym pozwany wraz z dziećmi zamieszkuje, należał do E. B. - obecnie byłej żony pozwanego, która zbyła tę nieruchomość powódce na podstawie umowy sprzedaży z 27 września 2018 r. Wyrokiem z 27 lipca 2017 r. Sąd Okręgowy w K. rozwiązał przez rozwód małżeństwo E. B. i pozwanego. Wyrok uprawomocnił się 26 listopada 2019 r. Zdaniem Sądu *ad quem* Sąd Rejonowy zaniechał jakichkolwiek rozważań co do charakteru korzystania przez pozwanego z nieruchomości, tj. charakteru stosunku prawnego łączącego go z właścicielką nieruchomości w zakresie korzystania z budynku mieszkalnego w dacie jego sprzedaży powódce, a zwłaszcza czy jego uprawnienie do korzystania z nieruchomości wygasło, a jeśli tak to, w którym momencie. Jest to niezbędne

w celu ustalenia, czy i w jaką sytuację prawną wstąpiła powódka z chwilą nabycia nieruchomości w zakresie korzystania przez pozwanego z budynku mieszkalnego oraz czy ewentualnie skutecznie rozwiązała ten stosunek. Kwestia ta jest istotna przede wszystkim z tej przyczyny, że budynek, jak wynika z zeznań pozwanego, służył zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych jego i jego małoletnich dzieci, z którymi wspólnie zamieszkiwał. Mieścił się zatem w kategorii pojęcia lokalu mieszkalnego w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm. - dalej: „ustawa o ochronie praw lokatorów”), a tym samym koniecznym było ustalenie statusu prawnego pozwanego, tj. czy jest on lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 powołanej ustawy, gdyż w takiej sytuacji zastosowanie znalazłyby jej przepisy art. 15 oraz art. 14.

Sąd Okręgowy podkreślił, że wezwanie z 6 listopada 2018 r. do opuszczenia nieruchomości jest niepodpisane i w takiej formie zostało doręczone pozwanemu. W konsekwencji nie stanowi ono dokumentu prywatnego i nie korzysta z domniemania autentyczności, a tym samym powódka nie może z niego wywodzić jakichkolwiek skutków prawnych.

Sąd drugiej instancji wskazał, że kwestia czy i kiedy pozwany utracił prawo do korzystania ze spornej nieruchomości, ma znaczenie również dla roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

Powyższe orzeczenie zaskarżyła zażaleniem powódka, zarzucając naruszenie art. 386 § 4 k.p.c. przez niewłaściwą ocenę sprawy i przyjęcie, że Sąd Rejonowy nie rozpoznał jej istoty.

We wnioskach domagała się uchylenia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zażalenie okazało się uzasadnione.

Przypomnienia wymaga, że w orzecznictwie podkreśla się, iż w postępowaniu toczącym się w wyniku zażalenia złożonego na podstawie

art. 394¹ § 1¹ k.p.c. na orzeczenie kasatoryjne Sądu drugiej instancji, Sąd Najwyższy bada tylko, czy wystąpiły wskazane przez ten Sąd przesłanki uchylenia zaskarżonego wyroku, którymi są: nieważność postępowania przed sądem pierwszej instancji, nierozpoznanie przez ten sąd istoty sprawy oraz sytuacja, gdy wydanie wyroku przez sąd drugiej instancji wymagałoby przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. Przedmiotem oceny Sądu Najwyższego nie mogą być inne kwestie, w szczególności dotyczące oceny zasadności roszczenia ani merytorycznego badania stanowiska prawnego sądu drugiej instancji, jak również badania prawidłowości zastosowania przepisów prawa procesowego, które nie odnoszą się ściśle do wskazanych podstaw uchylenia wyroku sądu pierwszej instancji. Omawiane zażalenie nie jest bowiem środkiem prawnym służącym kontroli materialnoprawnej podstawy wyroku ani prawidłowości zastosowania przepisów prawa procesowego, niezwiązanych z podstawami kasatoryjnymi. Środek ten jest skierowany przeciwko uchyleniu wyroku i przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania, a więc ocenie może być poddany jedynie ewentualny błąd sądu odwoławczego przy kwalifikowaniu określonej sytuacji procesowej jako odpowiadającej powołanej podstawie kasatoryjnej (zob. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego: z 12 grudnia 2013 r., V CZ 75/13, niepubl.; z 7 listopada 2012 r., IV CZ 147/12, OSNC 2013, nr 3, poz. 41; z 16 maja 2013 r., IV CZ 31/13, niepubl.; z 21 czerwca 2013 r., I CZ 48/13, niepubl. i z 18 stycznia 2018 r., V CZ 94/17, niepubl.).

Sąd drugiej instancji uznał, że Sąd *a quo* nie rozpoznał istoty sprawy.

Powszechnie przyjmuje się w judykaturze, że do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, gdy zaniechał on zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony, bezpodstawnie przyjmując, iż istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie lub uniemożliwiająca badanie podniesionego zarzutu (por. wyrok Sądu Najwyższego z 26 kwietnia 2018 r., I CSK 408/17, niepubl.).

W niniejszej sprawie nie zachodzi taka sytuacja, która mogłaby zostać zakwalifikowana jako nierozpoznanie istoty sprawy we wskazanym powyżej

rozumieniu. Sąd pierwszej instancji dokonał bowiem analizy obu zgłoszonych roszczeń. W odniesieniu do powództwa windykacyjnego jednoznacznie stwierdził na podstawie zebranego materiału dowodowego, że pozwanemu nie przysługiwało jakiegokolwiek skuteczne prawo do władania rzeczoną nieruchomością.

W apelacji w istocie, pozwany podniósł zarzut nierozpatrzenia należyście wszystkich okoliczności sprawy.

W tym miejscu warto wskazać, że na przestrzeni lat art. 224 § 1 k.p.c. zmieniał swoją treść. Pierwotnie stanowił, że przewodniczący zamyka rozprawę, gdy sąd uzna sprawę za dostatecznie wyjaśnioną. Przed zamknięciem rozprawy przewodniczący udziela głosu stronom.

Aktualnie, zgodnie z jego brzmieniem przewodniczący zamyka rozprawę po przeprowadzeniu dowodów i udzieleniu głosu stronom.

Wskazana zmiana podyktowana była przejściem z systemu rewizji na system apelacji i wzmocnieniem zasady kontradyktoryjności oraz odstąpieniem od zasady prawdy obiektywnej na rzecz zasad prawdy materialnej i prawdy formalnej (szerzej T. Wiśniewski, Przebieg procesu cywilnego, Warszawa 2013, s. 55-61).

W rezultacie w aktualnym stanie prawnym, w zasadzie zarzut niewyjaśnienia wszelkich okoliczności sprawy stracił rację bytu.

Konkluzja ta pozostaje w związku z treścią art. 205¹² k.p.c., zgodnie z którym:

§ 1. Jeżeli wyznaczono posiedzenie przygotowawcze, strona może przytaczać twierdzenia i dowody na uzasadnienie swoich wniosków lub dla odparcia wniosków i twierdzeń strony przeciwnej do chwili zatwierdzenia planu rozprawy. Twierdzenia i dowody zgłoszone po zatwierdzeniu planu rozprawy podlegają pominięciu, chyba że strona uprawdopodobni, że ich powołanie nie było możliwe albo potrzeba ich powołania wynikła później.

§ 2. Jeżeli nie zarządzono przeprowadzenia posiedzenia przygotowawczego, strona może przytaczać twierdzenia i dowody na uzasadnienie swoich wniosków lub dla odparcia wniosków i twierdzeń strony przeciwnej aż do zamknięcia rozprawy, z zastrzeżeniem niekorzystnych skutków, które według przepisów kodeksu mogą

dla niej wyniknąć z działania na zwłokę lub niezastosowania się do zarządzeń przewodniczącego i postanowień sądu.

W związku z powyższym, jeżeli Sąd *ad quem* doszedł z urzędu do wniosku - na bazie ogólnie sformułowanego zarzutu pozwanego zawartego w apelacji o nierozpatrzeniu należycie wszystkich okoliczności sprawy - że w istocie nie wyjaśniono niektórych jej aspektów, to powinien dokonać niezbędnych ustaleń we własnym zakresie. Tym bardziej, że jak wynika z treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku, *de facto* chodzi o ocenę prawną w kontekście art. 28¹ k.r.o. oraz przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów.

Z przedstawionych powodów orzeczono, jak w sentencji, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w związku z art. 394¹ § 1¹ i § 3 k.p.c.