



Sygn. akt V CNP 78/07

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lipca 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Żyznowski (przewodniczący)

SSN Zbigniew Strus (sprawozdawca)

SSN Lech Walentynowicz

w sprawie z powództwa J. F.

przeciwko M.H.

o eksmisję,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 26 lipca 2007 r.,

skargi o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego wyroku Sądu

Okręgowego w L.

z dnia 24 marca 2005 r.,

oddala skargę.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy wyrokiem z 24 marca 2005 r. oddalił apelację powódki J. F. od wyroku z 29 grudnia 2004 r. oddalającego jej powództwo p-ko M. H. o opróżnienie i wydanie pomieszczenia o pow. 4,58 m² w G., opierając swe rozstrzygnięcie na następujących zasadniczych ustaleniach faktycznych:

Sporne pomieszczenie wchodzi w skład nieruchomości, której własność w 1990 r. nabyła Gmina Miasta G. W połowie lat 60. ub. wieku najemcą kawiarni i pomieszczenia była PSS „Społem”. Spółdzielnia przekazała je w 1984 r. we władanie wynajmującemu Przedsiębiorstwu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej.

Gmina Miasto G. w ramach swoich uprawnień właścicielskich na podstawie umowy z 31 października 1990 r. wynajęła kawiarnię powódce J. F., jednak bez spornego pomieszczenia.

Drugi wątek stanu faktycznego związany jest z M. H., której Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej na podstawie umowy z 12 stycznia 1994 r. wynajął w tym samym budynku lokal użytkowy pow. 14 m² oraz sporne pomieszczenie (prowadzi do niego odrębne wejście z zewnątrz). Wskutek dalszych zdarzeń przytoczonych niżej, doprowadziło to ostatecznie do sporu między J. F. a M. H. o uprawnienie do pomieszczenia, zwłaszcza że wynajmujący w październiku 1994 r. wypowiedział M. H. umowę najmu w tej części, a w dniu 27 grudnia 1994 r., tj. w okresie tego wypowiedzenia Gmina sprzedała J. F. (z odpowiednimi udziałami we wspólnych częściach budynku i użytkowania wieczystego) lokal składający się z 21 izb wykorzystywany jako kawiarnia, obejmujący również sporne pomieszczenia o pow. 4.58 m². Sprzedająca zobowiązała się wydać je J. F. w dniu 1 lutego 1995 r. – tj. po upływie terminu wypowiedzenia pozwanej M. H. umowy najmu. Umowę sprzedaży zawarto bez przetargu, jako dokonywanej na rzecz najemcy.

W sprawie ustalono, że sporne pomieszczenie nie spełnia wymogów samodzielnego lokalu.

Jeśli chodzi o procesy zmierzające do potwierdzenia prawa do pomieszczenia lub objęcia go w posiadanie, najpierw M. H. – nabywczyni wzmiankowanego lokalu o pow. 14 m² wystąpiła p-ko J. F. z powództwem o

unieważnienie umowy sprzedaży lokalu, w części dotyczącej pomieszczenia. Powództwo to zostało oddalone w lipcu 2002 r. w sprawie I C .../95 Sądu Okręgowego w L., a Sąd Apelacyjny rozpoznając sprawę po raz drugi oddalił apelację M.H. wyrokiem z 30 lipca 2002 r. Sąd ten ustalił, że sporne pomieszczenie było objęte umową najmu lokalu użytkowego z 30 października 1990 r. choć równocześnie potwierdził, że w 1984 r. Prezydent Miasta G. dokonał przydziału na potrzeby kawiarni pomieszczenia wózkowni o pow. 12 m² w zamian za które kawiarnia miała oddać sporne pomieszczenie. W tej ostatniej kwestii ustalenia sądów drugiej instancji w obydwu sprawach są zbliżone. Zmierzając do konkluzji Sąd Apelacyjny wskazał na „ustalony fakt”, że sporne pomieszczenie nie jest technicznie przynależne do lokalu wynajmowanego przez powódkę M. H. (o pow. 14 m²) a następnie nabytego i ta okoliczność faktyczna wyłącza istnienie interesu prawnego w żądaniu „ustalenia nieważności” umowy sprzedaży z 27 grudnia 1994 r. Kwestia, czy pomieszczenie sporne przynależy do pomieszczenia J. F. została uznana za obojętną ale zdaniem Sądu Apelacyjnego było ono konstrukcyjnie i funkcjonalnie związane z lokalem kawiarni „M”. Ponieważ jednak nie ma charakteru samodzielnego lokalu, to nie istniała możliwość nabycia go przez M. H.

Następnie J. F. wystąpiła do Sądu Rejonowego w G. (sygn. I C .../04) z powództwem przeciwko M. H. zawierającego żądanie opróżnienia pomieszczenia o pow. 4,58 m² i wydania go powódce, powołując się na swój tytuł własności wynikający z umowy sprzedaży .

Ponieważ w sprawie sygn. I C .../95 Sąd oddalił powództwo M. H. ze względu na brak po jej stronie interesu prawnego, Sąd Rejonowy w sprawie windykacyjnej (I C .../04) uznał, że tamten wyrok nie wywiera skutku powagi rzeczy osądzonej w zakresie ważności umowy sprzedaży z 27 grudnia 1994 r., dlatego badał tę przesłankę legitymacji czynnej powódki J. F. i wyrokiem z 29 grudnia 2004 r. wydanym po ponownym rozpoznaniu sprawy oddalił powództwo ustalając, że umowa z 27 grudnia 1994 r. była nieważna w części obejmującej pomieszczenie o pow. 4,58 m², które zostało wyłączone z kawiarni w 1984 r., a w 1994 r. wynajęte M. H. i tej osobie przysługiwałoby pierwszeństwo w razie sprzedaży. Wniosek o częściowej nieważności umowy wywiódł z przepisów art. 21 ust. 7 i art. 23 ust. 3 u.g.g.w.

W apelacji od tego wyroku (w sprawie I C .../04) J. F. zarzucała naruszenie art. 365 i 366 k.c. wobec sprzeczności z ustaleniami dokonanymi w wyroku I C .../95 Sądu Okręgowego w L., iż sprzedaż lokalu powódce nie była dotknięta nieważnością, a ponadto, że pomieszczenie magazynka nie jest lokalem samodzielny lecz przynależnym do lokalu pozwanej H. o pow. 14 m².

Sąd Okręgowy rozpoznając tę apelację najpierw odniósł się do kwestii powagi rzeczy osądzonej wyroku w sprawie sygn. I C .../95 i potwierdził, że podstawą oddalenia powództwa M. H. w sprawie był brak interesu prawnego, co wyklucza powoływanie się na skutki jego prawomocności w sprawie windykacyjnej. W wymienionej sprawie z powództwa M. H., Sąd ustalał, czy powódka ma tytuł własności do pomieszczenia objętego żądaniem pozwu, natomiast w sprawie o eksmisję bada, czy tytuł własności przysługuje J. F., a skoro nigdy nie była jego najemczynią, potwierdził prawidłowość oceny Sądu Rejonowego co do nieważności - w tej części - umowy zawartej w trybie bezprzetargowym; nie rozstrzygał przy tym zdatości pomieszczenia do zakwalifikowania go jako lokalu samodzielnego, wskazując na rozbieżne zapatrywania biegłego sądowego i Kierownika Urzędu Rejonowego. Uznał natomiast za konieczne podkreślić, że pomieszczenie może stanowić część składową budynku jako element części wspólnych nieruchomości, ponieważ przez 10 lat przed wynajęciem M. H. było wykorzystywane przez mieszkańców budynku jako tzw. wózkowania. Może zatem należeć do wspólnoty i funkcjonować w obrocie prawnym jako część składowa budynku, która nie służy wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

J. F. w skardze domaga się stwierdzenia niezgodności z prawem wyroku Sądu Okręgowego, zarzucając mu:

1. Błędą wykładnię art. 2 ust. 4 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz art. 47 § 1-3 k.c. i przyjęcie, że przedmiotowy lokal należy do lokalu wynajmowanego i nabytego przez pozwaną.
2. Naruszenie art. 58 i 103 § 1 k.c. poprzez ich nieuwzględnienie przy ocenie prawnej umowy najmu, na która powołuje się pozwana.
3. Przyjęcie nieważności umowy sprzedaży na podstawie art. 21 ust. 7 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz art. 58 k.c.

4. Naruszenie art. 365 i 366 § 1 k.p.c. przez pominięcie mocy wiążącej wyroków wydanych w zakończonej prawomocnie sprawie I C .../95.

Skarżąca upatruje szkodę w niemożności korzystania z pomieszczenia, stanowiącego jej własność.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Nietrafny jest zarzut naruszenia art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz art. 47 § 1-3 k.c., oparty na błędnym przypisaniu zaskarżanemu wyrokowi nie znajdującej się w nim treści. Sąd Okręgowy podsumowując rozważania o przedmiocie rozstrzygnięcia w obydwu wymienianych wyżej sprawach, odmiennie niż sugeruje skarżąca, stwierdził, że w sprawie niniejszej, tzn. I C .../04 „obojętny okazał się tytuł prawny pozwanej do pomieszczenia i możliwość jego nabycia”. Dalsza część uzasadnienia zarzutu dotycząca komplikacji z ujawnieniem prawa własności części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, staje się bezprzedmiotowa

2. Zbędny i nieuzasadniony w świetle przyjętej przez Sąd Okręgowy koncepcji częściowej nieważności umowy sprzedaży J. F. lokalu zawierającego 21 izb, w tym pomieszczenia spornego, jest zarzut skarżącej dotyczący umowy z 12 stycznia 1994 r. Zbędność wynika z negatywnej oceny twierdzeń powódki o przysługującym jej prawie własności do spornego pomieszczenia; oceny opartej na ustaleniu faktów szczegółowo uzasadnionych, a wskazujących zdaniem Sądu Okręgowego na brak przymiotu najemcy po stronie J. F. Błędność tego poglądu wynika natomiast z nieusprawiedliwionej, rozszerzającej wykładni art. 47 § 1 k.c. wyłączającego nadanie części składowej odrębnego statusu prawnorzeczowego, który to zakaz skarżąca rozciąga na stosunki obligacyjne. Tymczasem lokal jako rzecz ma swoiste właściwości, zwłaszcza to, że składa się z jednej lub kilku niejednorodnych zamkniętych przestrzeni (izb), z których jedne mogą samodzielnie a inne nie mogą, pełnić swe gospodarcze przeznaczenie. Inną ważną cechą lokalu jako rzeczy jest rozluźnienie związku fizycznego między częściami składowymi w postaci przynależności (art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali). Dlatego poszczególne pomieszczenia należące do jednego lokalu mogą być przedmiotem najmu, bez naruszania zakazu wynikającego z art. 47 § 1 k.c.

3. Naruszenie art. 103 § 1 k.c. powołanego w tym samym punkcie podstaw skargi nie zostało wykazane. Twierdzenie skarżącej opiera się na piśmie z 7. X. 1992 r. organu Gminy, wyłączającym wynajmowanie lokali przeznaczonych do sprzedaży. Skarżąca nie wskazuje jednak podstawy dalszych swoich wniosków o sprzeczności umowy najmu z wolą organu Gminy, tezy nie potwierdzonej, zwłaszcza w świetle wypowiedzenia umowy najmu w październiku 1994 r. i oświadczenia reprezentanta Gminy o odroczeniu wydania pomieszczenia J. F. zgodnym z upływem terminu wypowiedzenia.

3. Zarzut naruszenia art. 21 ust. 7 u.g.g.w. w związku z art. 58 k.c. również nie usprawiedliwia podstaw skargi. Stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia (scil. wyroku) jest procesowym środkiem otwierającym poszkodowanemu bezprawnym działaniem organów władzy publicznej dochodzenie odszkodowania. Bezprawność działania sądów nie może być oceniana bez uwzględnienia specyfiki funkcji jurysdykcyjnej sędziów, którzy przez akt subsumpcji indywidualizują generalne i abstrakcyjne normy prawne, ustalając ich wiążącą treść dopiero w toku wykładni operatywnej. Przytoczony art. 21 ust. 7 u.g.g.w. od dnia 8 grudnia 1994 r. miał następujące brzmienie: Sprzedaż lokalu zajmowanego przez najemcę lub dzierżawcę może nastąpić tylko na rzecz tego najemcy lub dzierżawcy albo wskazanej przez niego osoby bliskiej stale z nim zamieszkującej, za cenę równą wartości tego lokalu ustalonej w sposób określony w art. 38 /.../. Brak wyraźnie określonej sankcji nieuwzględnienia pierwszeństwa najemcy wymagał jej ustalenia w drodze wykładni. Sąd Najwyższy w wyrokach z 12 kwietnia 2000 r. IV CKN 23/00, LEX nr 151572, z 26 lipca 2000 r. II CKN 1181, LEX 51968, z 19 grudnia 2000 r. V CKN 180/00, LEX 52749 przyjmował skutek nieważności lub bezskuteczności ze względu na naruszenie pierwszeństwa najemcy (dzierżawcy). Zmiana stanu prawnego w ustawie o gospodarce gruntami (art. 36 w zw. z art. 34) wprowadzająca odpowiedzialność na zasadach ogólnych może być tłumaczona jako złagodzenie sankcji przyjmowanej poprzednio (według reguły *lex specialis derogat legi generali*, tj. art. 58 k.c.) - w celu ochrony osób trzecich, zwłaszcza działających w dobrej wierze.

Mając to na względzie nie można podzielić zapatrywania skarżącej jakoby w rozpoznawanej sprawie Sąd orzekał niezgodnie z prawem.

4. Zarzuty procesowe dotyczą skutków prawomocności materialnej wyroku w sprawie I C ... /95 dla wyniku sprawy objętej skargą.

Skarżąca zarzuca naruszenie przepisów o związaniu innych sądów wyrokiem prawomocnym (art. 365 § 1 k.p.c.) i powagi rzeczy osądzonej (art. 366 k.p.c.), ponieważ Sąd Apelacyjny rozpoznając sprawę po raz drugi, oddalając apelację M.H., w uzasadnieniu wyroku z 30 lipca 2002 r., wyraził ocenę, że pomieszczenie sporne stanowiło część składową lokalu kawiarni.

Wyżej przytoczono istotne fragmenty tego uzasadnienia wskazują jednak, że podstawą oddalenia powództwa M. H. był brak interesu prawnego, natomiast obojętne dla rozstrzygnięcia tego Sądu okazało się roztrząsanie przynależności spornego pomieszczenia do lokalu J. F. Mimo to, Sąd Apelacyjny zgodził się ze stanowiskiem, że było ono konstrukcyjnie i funkcjonalnie związane z lokalem kawiarni „M”.

Treść uzasadnienia stanowi dostateczną podstawę uznania za nieusprawiedliwione zarzutów procesowych skargi.

Ze względu na postać wyroku (oddalającego) jego moc wiążąca ogranicza się do się do stwierdzenia, że takiej treści prawomocny wyrok został wydany i nikt nie może się powoływać na istnienie wyroku o treści odmiennej.

Dla wyniku procesu w sprawie I C .../04 większe znaczenie mogą natomiast mieć skutki prawomocności materialnej przejawiające się w postaci powagi rzeczy osądzonej. Art. 366 postanawia, że wyrok prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej tylko co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, a ponadto tylko między tymi samymi stronami. Wyrażenie „tylko” wskazuje na konieczność wyważonej wykładni przepisu, która nie może podważać racji jego istnienia wyrażającej się w zakazie *ne bis in idem* gwarantującym porządek prawny, a w konsekwencji również ład społeczny. Z drugiej strony wykładnia nie powinna prowadzić do nadmiernego ograniczenia prawa do sądu ze względu na wypowiedzi incydentalne nie rozstrzygające sporu. Wykazanie stanu *rei iudicatae* powoduje przecież skutek przewidziany w art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. tzn. odrzucenie pozwu oraz nieważność postępowania w razie przeprowadzenia procesu naruszającego powagę rzeczy osądzonej (art. 379 pkt 3 k.p.c.)

Opierając się na brzmieniu przepisu należy przeto zwracać uwagę na trzy przesłanki zawarte w normie wyrażonej przez art. 366 k.p.c: tożsamość stron, podstawę sporu i przedmiot rozstrzygnięcia i pamiętać przy tym, że chodzi o przedmiot rzeczywistego rozstrzygnięcia a nie tylko określanego żądaniem powoda.

W porównywanych sprawach identyczne były tylko strony, natomiast przedmiot sporu i rozstrzygnięcia nie był jednakowy. W jednej było to żądanie „unieważnienia” czynności prawnej lub ustalenia jej nieważności, w drugiej żądanie świadczenia. Skarżąca w swej argumentacji wskazuje trafnie, iż w niezbędnym zakresie, zwłaszcza w wyrokach oddalających powództwo konieczne jest badanie motywów rozstrzygnięcia dodając jednak ponad treść uzasadnienia, że w tym zakresie uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego przesądza, iż sporne pomieszczenie stanowi część składową lokalu sprzedanego powódce 27 grudnia 1994 r.

Argumentacja ta nie uwzględnia wywodów uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego wykazujących różnice przesłanek rozstrzygnięcia w jednej i drugiej sprawie, tj. brak interesu prawnego powódki M. H. nie mogącej wykazać tytułu własności do tej części nieruchomości ani roszczenia o jego nabycie oraz w drugiej sprawie brak przesłanki najmu pomieszczenia po stronie J. F.

W rezultacie odmienne stanowiska sądów w porównywanych sprawach dotyczyły niektórych elementów stanu faktycznego nieistotnych dla podstawy rozstrzygnięcia.

Zakaz ponownego orzekania w tej samej sprawie nie może sięgać tak daleko, aby uzasadnienia wyroków były zgodne nawet w najdrobniejszych szczegółach faktycznych. Przy rozbudowanych stanach faktycznych i przytaczaniu obszernej argumentacji uniemożliwiłoby to rozpoznawanie innych roszczeń wynikających z tego samego zespołu faktów. Z tych względów nie można odmówić stronie pozwanej w sprawie objętej skargą, wykazywania, że sporne pomieszczenie nie było objęte umową z 1990 r., jako zarzutu podważającego prawo własności powódki, które nie było przedmiotem rozstrzygnięcia w sprawie I C .../95.

Nie dopatrując się usprawiedliwionych podstaw skargi Sąd Najwyższy oddalił ją na podstawie art. 424¹¹ § 1 k.p.c.

kg