



Sygn. akt V CSK 30/12

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 grudnia 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Bogumiła Ustjanicz (sprawozdawca)

Protokolant Izabella Janke

w sprawie z powództwa Ł. N.

przeciwko E. M.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 13 grudnia 2012 r.,

skargi kasacyjnej pozwanego od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 26 lipca 2011 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu Okręgowego w L. z dnia 3 listopada 2009 r. w ten sposób, że zasądził od pozwanego E. M. na rzecz Ł. N. kwotę 80000 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 18055,66 zł od dnia 2 sierpnia 2007 r. i od kwoty 43893,68 zł od dnia 26 lipca 2011 r. oraz obciążył pozwanego kosztami postępowania za obie instancje.

Rozstrzygnięcie to oparte zostało na następujących ustaleniach i wnioskach:

W dniu 19 października 1995 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w J. zawarła z pozwanym E. M., prowadzącym działalność w ramach Przedsiębiorstwa Handlowego „M.”, umowę przydziału i użytkowania lokalu użytkowego położonego w J. przy ul. M. 12/4. Spółdzielnia zobowiązała się ustanowić na rzecz pozwanego własnościowe prawo do tego lokalu po wniesieniu, zgodnie z umówionymi zasadami całego, ustalonego wkładu budowlanego. Umowa nie została rozwiązana. Powództwo Spółdzielni o ustalenie nieważności tej umowy zostało oddalone prawomocnym wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 17 lutego 2003 r. W dniu 18 kwietnia 2007 r., po przeprowadzeniu ogłoszonego przetargu, doszło do zawarcia umowy ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do wskazanego lokalu przez Spółdzielnię, T. O. i Ł. N. Jednocześnie Spółdzielnia udzieliła nabywcom pełnomocnictwa do przejęcia lokalu i sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego. Uzgodnione zostało przez strony tej umowy (§ 2 ust. 4), że korzyści, ciężary i zobowiązania związane z lokalem oraz wynikające z umowy z dnia 19 października 1995 r., zawartej przez Spółdzielnię z E. M., na zasadach określonych w warunkach pełnomocnictwa przechodzą na T. O. - członka Spółdzielni i Ł. N. - współwłaściciela prawa, z dniem podpisania umowy. Pismem z dnia 23 lipca 2007 r., nabywcy wezwali pozwanego do wydania lokalu i zapłaty odszkodowania za korzystanie z niego bez tytułu prawnego od dnia 18 kwietnia 2007 r. Pozwany nie uznał tego żądania, powołał się na umowę z dnia 19 października 1995 r., łączącą go ze Spółdzielnią. Postępowanie w sprawie z powództwa pozwanego przeciwko Spółdzielni

Lokatorsko-Własnościowej w J. o przyjęcie w poczet członków i ustanowienie prawa odrębnej własności wymienionego lokalu prowadzone przez Sąd Okręgowy w L. zostało zawieszono. Następną umową z dnia 6 grudnia 2007 r. Spółdzielnia przeniosła na rzecz T. O. i Ł. N. w równych częściach prawo odrębnej własności lokalu. Prawomocnym wyrokiem z dnia 17 listopada 2008 r. Sąd Apelacyjny uznał obie umowy za bezskuteczne w stosunku do E. M. w zakresie, w jakim wykonanie ich czyni niemożliwym zaspokojenie roszczenia E. M. o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo, przyjmując że nie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy z dnia 19 października 1995 r. mimo nabycia przez T. O. i Ł. N. również prawa do jej rozwiązania. Apelację powoda od tego wyroku Sąd Apelacyjny oddalił wyrokiem z dnia 25 lutego 2010 r., podzielając stanowisko Sądu pierwszej instancji, że nie doszło do rozwiązania, a nawet wypowiedzenia umowy. Ponadto wskazał, że uwzględnieniu powództwa stał na przeszkodzie prawomocny wyrok uznający bezskuteczność względem pozwanego umów, które były podstawą nabycia prawa do lokalu przez powoda i T. O.

W uwzględnieniu skargi kasacyjnej powoda Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 10 marca 2011 r. uchylił wyrok Sądu drugiej instancji i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania, wskazując że nie doszło do rozpoznania wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów, a ponadto, że przedmiotem ochrony na podstawie art. 59 k.c. jest roszczenie, które powinno pozostawać w takim stosunku do przedmiotu umowy dłużnika z osobą trzecią, że samo wykonanie tej umowy czyni niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu. Oznacza to, że wobec pozwanego umowa jest traktowana tak, jakby nie została zawarta, ale tylko w zakresie, w jakim czyniła niemożliwym zrealizowanie roszczenia powoda. Art. 59 k.c. ma na celu jedynie efektywne zaspokojenie roszczenia powoda przez spełnienie świadczenia zgodnie z treścią zobowiązania, służąc ochronie zakresu wykonywania zobowiązania. Uznanie umowy za bezskuteczną jedynie w odniesieniu do określonego w wyroku roszczenia, nie obejmuje innych konsekwencji prawnych tej umowy, niekolidujących z tym orzeczeniem, które pozostają nadal w mocy.

Sąd Apelacyjny stwierdził, że wyrok z dnia 17 listopada 2007 r. nie przesądza o prawie pozwanego do spornego lokalu, nie tworzy bezpośrednio jego prawa do posiadania lokalu i korzystania z niego. Powód przejął ciężary i zobowiązania określone w pełnomocnictwie. Nie było natomiast wolą stron umowy z dnia 18 kwietnia 2007 r. zobowiązanie nabywców do nieodpłatnego oddania pozwanemu lokalu do użytkowania. Pozwany utracił zatem tytuł prawny do posiadania lokalu, stając się posiadaczem w złej wierze i ciąży na nim obowiązek zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu za dochodzony okres od maja 2007 r. do marca 2009 r., skoro jego wysokość odpowiada korzyści jakie powód mógłby uzyskać, gdyby lokal wynajął.

Pozwany oparł skargę kasacyjną na obu podstawach przewidzianych art. 398³ § 1 k.p.c. Naruszenie prawa materialnego połączył z błędną wykładnią i niewłaściwym zastosowaniem art. 353¹ w związku z art. 678 § 1, 680 oraz 694 k.c. przez przyjęcie, że powód nie wstąpił w miejsce zbywcy w stosunek prawny powstały na podstawie umowy z dnia 19 października 1995 r. Błędna wykładnia i niewłaściwe zastosowanie art. 224 § 2 w związku z art. 225, 678, 680 i 694 k.c. polega na przyjęciu, że od dnia umowy z dnia 6 grudnia 2007r. pozwany utracił tytuł prawny do lokalu, stał się posiadaczem w złej wierze, zobowiązanym do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z niego. Ponadto naruszenie art. 65 § 2 k.c. w odniesieniu do wykładni § 2 ust. 4 umowy z dnia 18 kwietnia 2007 r., nieuwzględnienie zasad współzycia społecznego, ustalonych zwyczajów oraz oparcie się na dosłownym brzmieniu umowy były przyczyną wadliwego przyjęcia, że przejęte przez powoda korzyści, ciężary i zobowiązania dotyczą jedynie tych określonych w pełnomocnictwie. Obraza przepisów postępowania, mająca wpływ na wynik sprawy dotyczy art. 378 § 1 w związku z art. 328 § 2, art. 391 § 1 oraz art. 398²⁰ k.p.c. i polega na nieodniesieniu się do wykładni i zastosowania w rozpoznawanej sprawie art. 519 § 2 pkt 2 k.c. Skarżący domagał się zmiany wyroku i oddalenia powództwa, względnie uchylenia go i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ustanowiony w art. 378 § 1 k.p.c. obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji oznacza zakaz wykraczania przez sąd drugiej instancji poza te granice oraz nakaz rozważenia wszystkich podniesionych w niej zarzutów i wniosków (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55; postanowienie z dnia 21 sierpnia 2003 r., III CKN 392/01, OSNC 2004, nr 10, poz. 161; wyroki z dnia 19 lutego 1998 r., III CKN 327/97, niepubl.; z dnia 17 lipca 2009 r., IV CSK 110/09, niepubl.; z dnia 13 maja 2011 r., V CSK 349/10, niepubl.). Na powinność takiego rozpoznania sprawy przez Sąd Apelacyjny wskazał również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 marca 2011 r. Mimo tego Sąd Apelacyjny nie odniósł się do zarzutu naruszenia przez niezastosowanie art. 519 § 2 pkt 2 k.c., co mogło mieć wpływ na wynik sprawy.

Zasadnicze znaczenie dla oceny zarzutów naruszenia prawa materialnego ma określenie charakteru prawnego umowy z dnia 19 października 1995 r. Uregulowana w art. 353¹ k.c. zasada swobody umów pozwala stronom zawierać umowy, które nie dają się zakwalifikować jako wyróżniony w ustawie typ umowy. W doktrynie takie umowy określane są jako umowy nienazwane. Stosuje się do nich bezpośrednio normy zawarte w kodeksie cywilnym, odnoszące się do umów w ogólności oraz w drodze analogii przepisy dotyczące tych umów nazwanych, do których umowy nienazwane są najbardziej zbliżone charakterem prawnym (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 1999 r., I CKN 1135/97, OSNC 1999 nr 9, poz. 165; z dnia 16 lutego 2001 r., IV CKN 269/00, OSNC 2001, nr 9, poz. 139). Kwestia ważności umowy z dnia 19 października 1995 r. była przedmiotem rozstrzygnięcia przez Sąd Apelacyjny, który wyrokiem z dnia 17 lutego 2003 r. oddalił powództwo Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w J. (dalej: Spółdzielnia) o ustalenie jej nieważności. Strony tej umowy określiły ją jako umowę przydziału i użytkowania lokalu użytkowego, którą pozwany uzyskał prawo do korzystania z lokalu oraz zapewnienie otrzymania przydziału spółdzielczego własnościowego prawa do niego, po wpłaceniu, zgodnie z ustalonymi zasadami, wkładu budowlanego w całości. Analiza treści tej umowy, uwzględniająca wskazania określone w art. 65 § 2 k.c., prowadzi do wniosku, że obejmowała ona dwa stosunki prawne, z których pierwszy dotyczył umowy

o nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego po spełnieniu uzgodnionych warunków i poddany został ocenie w sprawie o zobowiązanie Spółdzielni do przyjęcia pozwanego w poczet członków i przydzielenia tego prawa. W odniesieniu do drugiego stosunku prawnego użycie zwrotu „użytkowanie” nie było połączone z ustanowieniem ograniczonego prawa rzeczowego, lecz z udostępnieniem lokalu do korzystania z niego, co wiązało się z obowiązkiem ponoszenia opłat wyszczególnionych w § 5, zróżnicowanych co do wysokości w okresie spłacania wkładu budowlanego oraz po wypełnieniu tego obowiązku, a traktowanych w § 8 jako czynsz. Ta umowa, charakteryzująca się specyficznym udostępnieniem lokalu użytkowego do korzystania z niego, jest najbardziej zbliżona do umowy najmu, a zatem w drodze analogii należy stosować do niej przepisy regulujące umowę najmu. Za taką kwalifikacją umowy przemawia również i to, że pozwany nie będąc członkiem Spółdzielni, stosownie do art. 238 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy (j.t. Dz. U. z 1995 r. Nr 54, poz.288), nie mógł uzyskać przydziału prawa do tego lokalu, nie spełniał również warunku wniesienia wkładu, a zatem uzyskał jedynie uprawnienie, które odnoszone być powinno do najmu. Wskazywał na to również charakter ustalonej w umowie odpłatności. Zbycie przez Spółdzielnię spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu umową z dnia 18 kwietnia 2007 r. skutkowało, stosownie do art. 678 § 1 k.c., wstąpieniem nabywców w stosunek najmu z prawem wypowiedzenia go, przewidzianym tym uregulowaniem. Również postanowienie § 2 ust. 4 umowy z dnia 18 kwietnia 2007 r. w połączeniu z treścią udzielonego nabywcom pełnomocnictwa prowadzi do wniosku, że uzyskali oni te same uprawnienia i obowiązki, jakie miała Spółdzielnia, do czasu przejęcia lokalu od pozwanego. Wezwanie pozwanego pismem z dnia 23 lipca 2007 r. do wydania lokalu było zarazem wypowiedzeniem umowy z dnia 19 października 1995 r., dostatecznie jasno wyrażającym brak woli kontynuowania umowy, którego skuteczność podlegała ocenie na gruncie art. 678 § 1 k.c. Zarzut pozwanego, że umowa najmu nie została rozwiązana nie zasługuje na podzielenie, pomija bowiem kwestię wpływu na czas jej trwania zbycia prawa do lokalu powodowi i T. O. oraz nie uwzględnia prawnego znaczenia wezwania do wydania lokalu.

Przepisy art. 224 – 230 k.c. nie mają zastosowania do stosunku umownego między właścicielem a inną osobą, na podstawie którego korzystał on z rzeczy za zgodą właściciela (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 grudnia 1979 r., II CR 471/79, OSNCP 1980 nr 6, poz. 127; z dnia 17 stycznia 2003 r., III CKN 793/00, niepubl.; z dnia 14 marca 2003 r., V CKN 1739/00, niepubl.; z dnia 22 września 2005 r., IV CK 105/05, niepubl. i z dnia 7 lutego 2009 r., II CSK 512/08, niepubl.). Ocena charakteru władania przez pozwanego lokalem po skutecznym rozwiązaniu umowy obejmuje badanie, czy mimo utraty oparcia w umowie z dnia 19 października 1995 r. były podstawy do uznania, że pozostawał on w przekonaniu, że w dalszym ciągu uprawnienie takie mu służy. Przyjęte zostało w orzecznictwie, że zgodnie z art. 230 k.c., posiadaczem zależnym jest taki posiadacz, który wykonując władztwo nad rzeczą, nie ma do tego odpowiedniego prawa, skutecznego względem właściciela, albo taki, który prawo takie miał, lecz następnie utracił je (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1974 r., II CR 246/74, OSP 1976, nr 2, poz. 29; z dnia 14 marca 2003 r., V CKN 1739/00, niepubl.). Domniemanie istnienia dobrej wiary, wywołujące określone skutki w zakresie roszczeń właściciela przeciwko posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy odnosi się zarówno do posiadacza samoistnego, jak i zależnego. Domniemanie to jest wzruszalne, ale ciężar jego obalenia spoczywa na dochodzącym roszczenia (por. wyroki z dnia 24 maja 2005 r., V CK 48/05, niepubl.; z dnia 16 grudnia 2009 r., I CSK 184/09, niepubl.; z dnia 5 listopada 2010 r., I CSK 3/10, niepubl.). W zasadzie posiadacz, który utracił prawo do wykonywania władztwa nad rzeczą powinien być traktowany jako posiadacz zależny w złej wierze i ma do niego odpowiednie zastosowanie odpowiedzialność przewidziana w art. 225 k.c. Sytuacja pozwanego po utracie tytułu do władania lokalem uległa zmianie, ponieważ stał się on posiadaczem zależnym. Natomiast o jego dobrej lub złej wierze decydować powinno to, czy realizowanie roszczenia o uzyskanie prawa do lokalu, przyznanego umową z dnia 19 października 1995 r., usprawiedliwiało dalsze jego władanie lokalem. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 marca 2011 r. wskazał, że inne konsekwencje prawne umowy z dnia 18 kwietnia 2007 r., a następnie z dnia 6 grudnia 2007 r., które nie dotyczą roszczenia o zobowiązanie Spółdzielni do przydzielenia mu

spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu, pozostają w mocy. Oznacza to, że nabyta ostatecznie przez kupujących odrębna własność lokalu nie doznaje innych ograniczeń. Nie stoi w sprzeczności z tym wiążącym stanowiskiem ocena przesłanek przewidzianych w art. 225 w związku z art. 230 k.c. Obalenie dobrej wiary pozwanego jako posiadacza zależnego Sąd Apelacyjny połączył z utratą przez niego tytułu prawnego do posiadania lokalu bez uwzględnienia całokształtu okoliczności sprawy. Pozwany, dochodząc roszczenia o zobowiązanie Spółdzielni do wykonania obowiązku zawartego w § 6 umowy z 19 października 1995 r. powoływał się, zarówno w pozwie z czerwca 2006 r., jak i w sprawie VI GC .../07 Sądu Okręgowego w L., wniesionej po oddaleniu pierwszego, wadliwie określonego żądania, że w uzgodnionym terminie uiszczył cały wymagany wkład budowlany przed zawarciem umowy z dnia 18 kwietnia 2007 r. Twierdzenie pozwanego o wykonaniu zobowiązania objętego § 6 umowy nie zostało skutecznie zaprzeczone w toku sprawy wniesionej w 2006 r.; powództwo Spółdzielni o ustalenie nieważności wskazanej umowy zostało oddalone; po nabyciu prawa do lokalu przez powoda i T. O. uwzględnione zostało powództwo pozwanego o uznanie bezskuteczności umów zawartych przez nich ze Spółdzielnią w odniesieniu do opisanego roszczenia, którego dochodzi przed Sądem Okręgowym w L. Na powiązanie w umowie z dnia 19 października 1995 r. obu określonych w niej stosunków prawnych wskazał również Sąd Apelacyjny, ale wysnuł z tego błędny wniosek, przyznając dominujące znaczenie motywom nabycia lokalu przez jego nabywców, którzy z resztą złożyli w umowie z dnia 18 kwietnia 2007 r. oświadczenie, że znają treść umowy łączącej Spółdzielnię z pozwanym, a pominął przyznane pozwanemu prawo, objęte ochroną przewidzianą w art. 59 k.c. Istniały zatem podstawy do uznania, że po rozwiązaniu umowy z dnia 19 października 1995 r. pozwany był posiadaczem zależnym lokalu w dobrej wierze, skoro nie doszło jeszcze do rozstrzygnięcia przez Sąd o jego roszczeniu.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania. Zgodnie z art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c. rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego pozostawione zostało orzeczeniu końcowemu.

