

Sygn. akt V CZ 3/09

POSTANOWIENIE

Dnia 11 lutego 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Antoni Górski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Henryk Pietrkowski

w sprawie z powództwa G.K. i Z.K.

przeciwko A.F. i G.F.

o wydanie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 11 lutego 2009 r.,

zażalenia pozwanych A.F. i G.F.

na postanowienie Sądu Okręgowego w C.

z dnia 18 grudnia 2008 r., sygn. akt [...],

oddala zażalenie.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 18 grudnia 2008 r. Sąd Okręgowy w C. odrzucił skargę kasacyjną pozwanych od wyroku tego Sądu z dnia 2 października 2008 r. stwierdzając, że skarga ta jest niedopuszczalna ze względu na zbyt niską wartość przedmiotu zaskarżenia (art. 398² § 2 k.p.c.). Uznano, że wartość przedmiotu zaskarżenia w sprawie o wydanie nieruchomości należy obliczać na podstawie art. 23³ k.p.c., zaś bez znaczenia jest kwota wynikająca z zarzutu zatrzymania.

W zażaleniu na to postanowienie pozwani wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia, wyrażając zapatrywanie, że dla oceny dopuszczalności wniesienia skargi kasacyjnej znaczenie powinna mieć wartość nieruchomości. Wskazali, że wartość szacunkowa nieruchomości, której wydania żądają powodowie wynosi około 300.000 zł. Zakwestionowano regulację art. 23² k.p.c., która to, zdaniem skarżących, uniemożliwia ochronę i korzystanie z prawa przez stronę pozwaną.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Okręgowy w C. wyrokiem z dnia 2 października 2008 r. zmienił zaskarżony wyrok Sądu Rejonowego w M. w ten sposób, że nakazał pozwany G.F. i A.F. opuścić i wydać powodom pomieszczenia budynku mieszkalnego na nieruchomości położonej w M. przy ulicy S. pod warunkiem zapłaty przez powodów solidarnie na rzecz pozwanych kwoty 54.629 zł. W skardze kasacyjnej pozwani nie kwestionowali zasadności orzeczenia w przedmiocie nakazania opróżnienia lokalu, lecz kwestionowali wysokość kwoty poczynionych nakładów. Domagali się zapłaty, z tytułu prawa zatrzymania, kwoty 155.952 zł.

Należy zwrócić uwagę na występujący zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie Sądu Najwyższego pogląd, że jeżeli pozwany, po wyroku nakazującym wydanie nieruchomości za równoczesnym uiszczeniem przez powoda pewnej kwoty na podstawie art. 461, 496 czy 496 k.c., godzi się z orzeczeniem nakazującym wydanie nieruchomości, zaś w środku zaskarżenia (apelacji, skardze kasacyjnej) domaga się jedynie uzależnienia wykonania eksmisji od zapłacenia mu wyższej kwoty, to wartością przedmiotu zaskarżenia jest różnica pomiędzy sumą, której zwrotu domaga się pozwany w związku z przysługującym mu prawem

zatrzymania, a sumą podaną w zaskarżonym wyroku. Należy jednak w tym wypadku poczynić zastrzeżenie, że wartość przedmiotu zaskarżenia nie może być wyższa niż wartość przedmiotu sporu (zob. orzeczenie SN z dnia 4 stycznia 1961 r., 2 CO 27/60, OSN 1961, z. 4, poz. 128). Zastrzeżenie to tłumaczy się oczywistym stwierdzeniem, że sprawa nie przestaje być sprawą o eksmisję.

Zgodnie z art. 23² k.p.c. w sprawach o wydanie nieruchomości posiadanej bez tytułu prawnego lub na podstawie innego niż najem lub dzierżawa wartość przedmiotu sporu oblicza się przyjmując, stosownie do rodzaju nieruchomości i sposobu korzystania z niej, sumę odpowiadającą trzymiesięcznemu czynszowi najmu lub dzierżawy należnemu od danego rodzaju nieruchomości. Przepis ten wszedł w życie z dniem 2 marca 2006 r. (dodany przez art. 126 pkt 2 ustawy z dnia 28 listopada 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Dz. U. Nr 167, poz. 1398 ze zm.). Od wskazanej daty należy stosować ten przepis w celu obliczenia wartości przedmiotu sporu, także w już toczących się sprawach o wydanie nieruchomości posiadanej bez tytułu prawnego albo na podstawie tytułu innego niż najem lub dzierżawa (por. postanowienie SN z dnia z dnia 19 października 2007 r., I CZ 117/07, OSNC-ZD 2008 B, poz. 51).

Z dokonanych w przedmiotowej sprawie ustaleń faktycznych wynika, że pozwani byli samoistnymi posiadaczami spornej nieruchomości. Zamieszkiwali w budynku mieszkalnym za pozwoleniem właścicielki, która nie sprzeciwiała się dokonywaniu nakładów na tę nieruchomość. Nie ulega wątpliwości, że w sprawie, w której żądanie dotyczyło wydania lokalu zajmowanego na podstawie użyczenia, do określenia wartości przedmiotu sporu i wartości przedmiotu zaskarżenia zastosowanie ma art. 23² k.p.c. (por. postanowienie SN z dnia 13 lipca 2007 r., III CSK 161/07, niepubl.). Określenie tej wartości jest niezależne od faktycznej wartości całej nieruchomości.

W piśmie z dnia 30 czerwca 2008 r. wartość przedmiotu sporu została określona przez pozwaną na kwotę 500 zł miesięcznie. Zaznaczono, że „kwota ta obejmuje czynsz za pomieszczenia w budynku mieszkalnym oraz czynsz za pomieszczenia gospodarcze zajmowane przez pozwaną. (...) Suma tego czynszu za okres trzech miesięcy wynosi 1.500 zł”.

Należy zatem uznać, że wprawdzie wartość przedmiotu zaskarżenia, obliczona jako różnica pomiędzy sumą, której zwrotu domagają się pozwani w związku z przysługującym im prawem zatrzymania, a sumą podaną w zaskarżonym wyroku, wynosiłaby 101.323 zł, to jednak nie może ona przewyższać wartości przedmiotu sporu obliczonej na podstawie art. 23² k.p.c., która wynosi 1.500 zł.

Zgodnie z art. 398² k.p.c. skarga kasacyjna jest niedopuszczalna w sprawach o prawa majątkowe, w których wartość przedmiotu zaskarżenia jest niższa niż pięćdziesiąt tysięcy złotych. Oznacza to, że ze względu na unormowanie zawarte w art. 398² § 1 k.p.c. skarga kasacyjna w przedmiotowej sprawie nie przysługuje.

Należało w konsekwencji oddalić zażalenie (art. 398¹⁴ k.p.c. w związku z art. 394¹ § 3 k.p.c.).