



Rejent \* rok 11 \* nr 6(122)  
czerwiec 2001 r.

## Glosa

### do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2000 r. I CKN 287/00\*

**Fakt prowadzenia działalności społecznie użytecznej przez posiadacza nieruchomości nie przesądza uznania zgłoszonego przez użytkownika wieczystego żądania jej wydania za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa (art. 5 k.c.).**

Wyrok ten zasługuje na bliższe omówienie z tego względu, że przy rozstrzygnięciu dość szczegółowej kwestii Sąd Najwyższy wypowiedział się na tematy mające bardzo ogólne znaczenie. Przytoczył liczne i przekonujące argumenty przemawiające przeciw stosowaniu art. 5 k.c. w danej sprawie. Przed przystąpieniem do analizy orzeczenia, chciałbym zgłosić kilka uwag wstępnych.

Powszechnie przyjmuje się, że właściwym przedmiotem glosy powinna być ocena konkretnego rozstrzygnięcia łącznie ze wspierającym je uzasadnieniem. Wymaga to szczegółowej analizy stanu faktycznego, na którego tle zostało wydane glosowane orzeczenie. Nie zamierzam kwestionować tego właściwie bezspornego stwierdzenia. Nie należy traktować tezy jako oderwanej od kontekstu dyrektywy wykładni. Z góry chciałbym zaznaczyć,

---

\* OSNIC 2001, nr 3, poz. 43.

że zarówno teza wyroku, jak i jej uzasadnienie zasługują na pełną aprobatę. Na tym tle wyłaniają się zagadnienia ogólne, dotyczące stosowania przepisu art. 5 k.c. o nadużyciu prawa podmiotowego. Będziemy do nich powracać w toku dalszych wywodów.

1. Wiele przyczyn przemawia za nieco inną kolejnością rozważań, aniżeli jest to zwyczajowo przyjęte przy opracowywaniu glosy. Motywem napisania glosy było nie tylko wyrażenie aprobaty konkretnego rozstrzygnięcia. Wspomniałem już, że na tle wywodów Sądu Najwyższego wyraźnie rysują się ważne zagadnienia natury ogólnej, dotyczące przepisu art. 5 k.c. o nadużyciu prawa podmiotowego. Zaczniemy od przytoczenia odpowiedniego fragmentu uzasadnienia wyroku, ponieważ zostały w nim poruszone problemy nie tylko wysoce interesujące teoretycznie, ale mające również praktycznie bardzo doniosłe znaczenie. Czytamy, że w orzecznictwie SN „za utrwalony można obecnie uznać pogląd, zgodnie z którym możliwość oddalenia roszczenia windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. wystąpi w sytuacjach zupełnie wyjątkowych, a więc niezmiernie rzadkich”. Ostrożność „w oddalaniu powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. jest tym bardziej konieczna, że oznacza to pozbawienie właściciela (użytkownika wieczystego) ochrony przysługującego mu prawa”.

Deklarując pełną aprobatę tego stanowiska, chciałbym zgłosić dwie uwagi uzupełniające. Po pierwsze, judykatura na temat stosowania art. 5 k.c. w zakresie roszczeń windykacyjnych przeszła znamiennej ewolucję. Chodziło przede wszystkim o ocenę nieformalnych umów zbycia nieruchomości. Fluktuacje judykatury na ten temat są dobrze znane. Nie wchodząc w szczegóły, można stwierdzić, że według ustalonego już orzecznictwa zachodzi zasadnicza niedopuszczalność unicestwienia za pomocą art. 5 k.c. roszczeń windykacyjnych właściciela<sup>1</sup>. Po drugie, przytoczoną zasadę należy odpowiednio stosować do pozostałych roszczeń windykacyjnych dotyczących nieruchomości. Jak to słusznie podkreślił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu głosowanego wyroku, art. 5 k.c. może być stosowany tylko w zupełnie wyjątkowych wypadkach.

---

<sup>1</sup> Por. S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga druga, wyd. 2, Warszawa 1999, s. 304 oraz powołane tam orzeczenia. Warto podkreślić, że utrwalony kierunek orzecznictwa uznaje nieformalnego nabywcę nieruchomości za posiadacza w złej wierze (por. uchwałę składu 7 sędziów SN z dnia 6 grudnia 1991 r., OSNCP 1992, poz. 4).

2. Od tych uwag ogólnych przejdźmy do analizy stanu faktycznego. Pewne okoliczności sprawy nie zostały wyjaśnione do końca, ale nie stanowi to istotnej przeszkody przy dokonaniu oceny z punktu widzenia prawnego. Z uzasadnienia wyroku dowiadujemy się, że z powództwem windykacyjnym wystąpiło kółko rolnicze (osoba A). Powód żądał wydania działki, na której zostało ustanowione na jego rzecz prawo użytkowania wieczystego. Pozwanym był Skarb Państwa, Zasadnicza Szkoła Rolnicza (osoba B). Z uzasadnienia wyroku dowiadujemy się dalej, że pozwany posiadał nieruchomości „bez tytułu prawnego skutecznego wobec użytkownika wieczystego”. Obrona pozwanego sprowadzała się właściwie do jednego argumentu. Pozwany powoływał się na przepis art. 5 k.c. wobec prowadzenia na danej nieruchomości działalności społecznie użytecznej (kształcenie kadry rolniczej w szkole).

Jest rzeczą zaskakującą, że Sąd Wojewódzki oddalił powództwo, dopatrując się sprzeczności żądania pozwu z ustalonymi w art. 5 k.c. kryteriami. Nasuwa się krytyczna uwaga, że oddalenie powództwa windykacyjnego miałoby w tych warunkach charakter trwały. Oznaczałoby faktyczne pozbawienia powoda jego prawa. Sąd Apelacyjny słusznie zmienił zaskarżony wyrok i nakazał stronie pozwanej, żeby wydała powodowi nieruchomości. Podkreślił, że w 1997 r. zapadł wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego przesądzający ostatecznie o przysługiwaniu stronie powodowej użytkowania wieczystego tej działki. Podjęte przez stronę pozwaną starania o uchylenie decyzji stanowiącej podstawę ustanowienia użytkowania wieczystego nie odniosły skutku. Stronie powodowej nadal przysługuje użytkowanie wieczyste działki. Wybudowała na niej określone obiekty i powinna mieć możliwość korzystania ze swojego prawa. W danej sprawie nie występuje sprzeczność żądania powoda z ustalonymi w art. 5 k.c. kryteriami (w szczególności zasadami współżycia społecznego). Przepis art. 5 k.c. mógłby „ewentualnie zapewnić ochronę nietrwałą ze względu na potrzeby istniejące w danych okolicznościach”. Jednak strona pozwana nie uczyniła od 1992 r. niczego w kierunku polubownego załatwienia sporu bądź uzyskania innych budynków dla dalszego prowadzenia szkoły. Upłynął już wystarczająco długi czas, w którym strona pozwana mogła zadbać o własne interesy i znaleźć sobie inne pomieszczenie. Zaniedbanie odpowiednich kroków w tym kierunku nie powinno nastąpić kosztem powoda.

3. Wywody Sądu Najwyższego, który oddalił kasację strony pozwanej, dotyczą przede wszystkim kwestii niezastosowania przepisu art. 5 k.c. w rozpoznawanej sprawie. Mają one częściowo charakter raczej teoretyczny. Jest rzeczą godną odnotowania, że pozwany nie kwestionował stanu faktycznego, który został ustalony przez sądy orzekające merytorycznie. Nie powołał się także na uprawnienie do korzystania z nieruchomości skuteczne wobec użytkownika wieczystego. Przejdźmy do zwięzłego przedstawienia argumentów przytoczonych przez Sąd Najwyższy, przemawiających za oddaleniem kasacji.

Najpierw przypomniane zostały dość elementarne wiadomości na temat użytkownika wieczystego. Jak to podkreślił Sąd Najwyższy, prawo użytkownika wieczystego podlega takiej ochronie, jak własność. Wprawdzie w art. 232-243 k.c. nie nastąpiło wyraźne odesłanie do przepisów chroniących własność, ale możliwość ich zastosowania nie powinna budzić żadnych wątpliwości. Stwierdzenie to dotyczy zwłaszcza przepisu art. 222 k.c. o windykacyjnej ochronie własności. Wynika to przede wszystkim z ukształtowania w przepisie art. 233 k.c. treści użytkownika wieczystego w sposób analogiczny do unormowania prawa własności (art. 140 k.c.). Użytkownik wieczysty wykonuje swoje prawa „z wyłączeniem innych osób”. Oznacza to, że użytkownik wieczysty może realizować roszczenie windykacyjne w stosunku do osoby posiadającej nieruchomość bez tytułu prawnego. Sprawa jest dość oczywista i nie wymaga dodatkowych wyjaśnień<sup>2</sup>.

Sąd Najwyższy podjął ambitną próbę rozwiązania zagadnień ogólnych, wiążących się ze stosowaniem przepisu o nadużyciu prawa. Treść przepisu art. 5 k.c. daje możliwość dokonania oceny wykonywania każdego prawa podmiotowego przez osobę uprawnioną. Dotyczy to także oceny, czy użytkownik domagający się wydania nieruchomości działa zgodnie z zasadami współzycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem przysługującego mu prawa. Wystąpienie z żądaniem wydania nieruchomości (roszczenie windykacyjne) jest niewątpliwie wykonaniem prawa podmiotowego.

I tutaj dochodzimy do kwestii, która ma węzłowe znaczenie dla naszych rozważań. Była już mowa o tym, że Sąd Najwyższy nakazał zachowanie

---

<sup>2</sup> Por. przykładowo orzeczenie SN z dnia 29 maja 1974 r. (OSNCP 1975, poz. 55).

umiaru i ostrożności, gdy chodzi o stosowanie art. 5 k.c. w zakresie roszczeń windykacyjnych. Sprawa wiąże się ściśle z założeniami natury ogólnej. Trzeba zaznaczyć, że w ostatnich latach judykatura na ogół powściągliwie stosuje konstrukcję nadużycia prawa<sup>3</sup>. W swych wypowiedziach Sąd Najwyższy wielokrotnie podkreślał, że przez odwołanie się do klauzuli generalnej art. 5 k.c. nie wolno podważać mocy obowiązującej przepisów prawnych. Orzecznictwo przyjmuje także, że przepis art. 5 k.c. nie może być podstawą utraty lub nabycia prawa podmiotowego.

Logiczną konsekwencją stanowiska SN w głosowanym orzeczeniu jest stwierdzenie, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie można się dopatrzeć jakiejś wyjątkowej sytuacji, uzasadniającej stosowanie przepisu o nadużyciu prawa. To prawda, że oddanie nieruchomości powodowi zmusi stronę pozwaną do poszukiwania innych budynków, w których będzie mogła kontynuować swą działalność. W rachubę wchodzi także uiszczenie na rzecz powoda opłat za korzystanie z nieruchomości. Jest to jednak naturalną konsekwencją prowadzenia działalności przy wykorzystaniu cudzej nieruchomości.

Ostateczny rezultat obszernych wywodów Sądu Najwyższego znalazł wyraz w przytoczonej tezie wyroku. Była już mowa, że zasługuje ona na aprobatę. Teza została może zbyt kazuistycznie ujęta, ponieważ mówi tylko o zgłoszeniu przez użytkownika wieczystego żądania wydania nieruchomości. Została zatem ściśle dostosowana do konkretnego stanu faktycznego. Implikacje głosowanego orzeczenia są jednak doniosłe i sięgają znacznie dalej, aniżeli wynika to z treści tezy. Aby tezę należycie zrozumieć, trzeba ją rozpatrywać łącznie z uzasadnieniem wyroku. Fakt prowadzenia działalności społecznie użytecznej na nieruchomości nie ma decydującego znaczenia, jeżeli posiadacz nie legitymuje się uprawnieniem do korzystania z niej, skutecznym wobec rzeczywiście uprawnionego. W tych okolicznościach żądanie wydania nieruchomości przez rzeczywiście uprawnionego nie może być zasadniczo uznane za nadużycie prawa.

Na marginesie rozważań nasuwa się jeszcze jedna uwaga. Przy ocenie konkretnego stanu faktycznego nieobojętna jest także postawa podmiotu

---

<sup>3</sup> Por. przykładowo orzeczenie SN z dnia 7 stycznia 1997 r. (OSP 1997, poz. 97). Postulat zachowania umiaru i ostrożności przy stosowaniu przepisu art. 5 k.c. jest głoszony przez wielu autorów (Z. Radwański, A. Szpunar, A. Wolter i inni).

zgłaszającego zarzut nadużycia prawa<sup>4</sup>. Zachowania się pozwanego trudno uznać za lojalne wobec powoda. Sąd Apelacyjny słusznie podkreślił, że w świetle całokształtu ujawnionych okoliczności sprawy pozwany nie może się powoływać na zasady współżycia społecznego. W związku z tym warto przytoczyć zapatrywanie wyrażone w jednym z niedawno opublikowanych orzeczeń<sup>5</sup>. Przez zastosowanie art. 5 k.c. nie mogą być usunięte ujemne następstwa niestaranego działania strony, wobec której uprawniony wykonuje swoje prawo. Postępowanie powoda jako wierzyciela domagającego się zapłaty odsetek za opóźnienie mieściło się w granicach przysługującego mu prawa podmiotowego.

4. W skardze kasacyjnej został podniesiony zarzut naruszenia przepisu art. 320 k.p.c., z którego wynika, że sąd może wyznaczyć odpowiedni termin do wydania nieruchomości. W niektórych wypowiedziach doktryny jest prezentowany pogląd, że przepis art. 320 k.p.c. może być stosowany nie tylko na wniosek strony pozwanej, ale także z urzędu. W głosowanym orzeczeniu Sąd Najwyższy nie rozstrzygnął w sposób definitywny tej kwestii. Przypomnił jednak, że od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 1 marca 1996 r. (nowelizującej k.p.c.) nastąpiło wyraźne wzmocnienie zasady kontradyktoryjności w postępowaniu cywilnym. Oznacza to, że sąd występuje z urzędu jedynie wówczas, gdy ustawa dopuszcza taką możliwość. Nawet w takich sytuacjach do strony należy inicjatywa w podejmowaniu działań zmierzających do ochrony jej praw. Dlatego nieuzasadniony jest zarzut skargi kasacyjnej, że sąd powinien był zastosować przepis art. 320 k.p.c. z urzędu.

Nie zamierzam podejmować dyskusji na temat znaczenia przepisu art. 320 k.p.c. w sprawach o wydanie nieruchomości. To samo dotyczy kwestii stosunku art. 5 k.c. do omawianego obecnie przepisu. Przyłączam się do zapatrywania, według którego przepis art. 320 k.p.c. może być stosowany tylko na wniosek strony. Sprawa ta nie powinna obecnie budzić wątpliwości. Niezależnie od tego, nic nie przemawiało za zastosowaniem art. 320 k.p.c. w konkretnym wypadku, skoro spór o wydanie nieruchomości toczył

---

<sup>4</sup> Por. T. J u s t y Ń s k i, *Nadużycie prawa w polskim prawie cywilnym*, Zakamycze 2000, s. 151.

<sup>5</sup> Orzeczenie SN z dnia 24 kwietnia 1997 r. (OSP 1998, poz. 3 z aprobującą glosą A. S z p u n a r a).

się od wielu lat. Nie było także podstaw do zastosowania art. 320 k.p.c. z urzędu.

5. Rola glosatora jest zwykle dość niewdzięczna, jeżeli akceptuje tezę oraz rozstrzygnięcie Sądu Najwyższego, dzieląc większość argumentów przytoczonych w uzasadnieniu wyroku. W konkretnym jednak wypadku sprawa przedstawia się inaczej. Trzeba bowiem zaznaczyć, że glosowane orzeczenie jest bardzo pouczające. Rzuca ono sporo światła na problematykę nadużycia prawa. Jak wiadomo, problematyka ta jest bardzo obszerna i łączy się z założeniami natury ogólnej (zasadą praworządności, celami porządku prawnego itd.).

Ograniczam się do kilku refleksji, jakie nasunęły mi się przy studiowaniu glosowanego wyroku. Ewolucja judykatury w tej materii jest niezmiernie charakterystyczna i można w niej wyróżnić poszczególne etapy krystalizowania się poglądów<sup>6</sup>. Analiza tego splotu zagadnień nie mieści się w szczupłych ramach glosy. Można poprzestać na stwierdzeniu, że w ostatnich latach zwyciężyła tendencja do powściągliwego stosowania konstrukcji nadużycia prawa (nie tylko w zakresie roszczeń windykacyjnych). Tendencja ta jest ze wszech miar słuszna. Zbyt bowiem szerokie i liberalne stosowanie przepisu art. 5 k.c. prowadzi do podważenia pewności prawa. Przykładów można by podać wiele.

Glosowane orzeczenie stanowi nowe ogniwo w ewolucji judykatury i z tego powodu zasługuje na szczególną uwagę. Jest ono zgodne z ustalonym obecnie kierunkiem orzecznictwa. Pośrednio zostało w nim potwierdzone zapatrywanie, że zasada pewności i stabilności prawa stanowi sama w sobie bardzo cenną wartość społeczną.

*Adam Szpunar*

---

<sup>6</sup> Chyba wszystkie (także dotychczas nie opublikowane) orzeczenia na temat art. 5 k.c. zestawił K. Pietrzykowski, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, wyd. 2, Warszawa 1999, s. 39.