



Sygn. akt V CK 58/05

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lipca 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Zbigniew Kwaśniewski (przewodniczący)*

*SSN Maria Grzelka*

*SSN Tadeusz Żyznowski (sprawozdawca)*

w sprawie z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w W. przeciwko H. P. i E. P. i z powództwa wzajemnego H. P. i E. P. przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w W. o zapłatę, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 28 lipca 2005 r., kasacji pozwanych - powodów wzajemnych od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 31 sierpnia 2004 r., sygn. akt I ACa (...),

**oddala kasację.**

#### Uzasadnienie

W uwzględnieniu apelacji powodowej Agencji Nieruchomości Rolnych Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok uwzględniający powództwo wzajemne i powództwo to oddalił; poza tym oddalił apelację pozwanych – powodów wzajemnych H. P. i E. P. i orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego.

Z ustaleń przytoczonych w uzasadnieniu tego wyroku wynika, że w skład nieruchomości, objętej umową sprzedaży zawartej przez strony dnia 5 czerwca 1997 r.,

o łącznej powierzchni 10.6973 ha wchodziły: budynek pałacu, dwa budynki mieszkalne i dwa socjalne, cztery budynki gospodarcze, waga oraz hydrofornia. Na terenie tej nieruchomości znajdowała się mieszalnia pasz, przeznaczona do rozbiórki przez Agencję w terminie do dnia 31 października 1997 r. Zawarcie wskazanej umowy z dnia 5 czerwca 1997 r. zostało poprzedzone sporządzeniem przez strony w dniu 6 listopada 1996 r. protokołu wydania nieruchomości zespołu pałacowo-parkowego w G., zawierającego opis nieruchomości oraz ustalenie wysokości wpłaty dokonanej przez pozwanego H. P. tytułem uzupełnienia pierwszej raty. Na mocy umowy zawartej dnia 5 czerwca 1997 r., zwanej umową najmu, pozwani H. i E. P. oddali powodowej Agencji do bezpłatnego użytkowania do dnia 30 maja 1998 r. budynki i budowle wchodzące w skład mieszalni pasz znajdującej się na terenie zespołu pałacowo-parkowego w G. Zwrot tych obiektów nastąpił w maju 1999 r. Dnia 12 czerwca 1997 r. nieznani sprawcy dostali się do pałacu przez nienależycie zabezpieczone okienko piwniczne, wznieśli pożar, w następstwie którego powstała szkoda ustalona przez ubezpieczyciela na kwotę 229,324,48 zł. Jednakże z uwagi na brak dostatecznego zabezpieczenia budynku ubezpieczyciel obniżył odszkodowanie o 60% udziału własnego tj. do kwoty 91.729,80 zł wypłaconej pozwanym. Według ustaleń Sądu Apelacyjnego wydanie pozwanym pałacu nastąpiło 6 listopada 1996 r. i z tą chwilą przeszło na kupujących niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia rzeczy (art. 548 § 1 k.c.). Na pozwanych ciążył obowiązek właściwego zabezpieczenia zabudowanej nieruchomości. Ustalony w postępowaniu likwidacyjnym stopień przyczynienia się na 60% nie został zakwestionowany, a zmniejszenie odszkodowania było następstwem także zgłoszenia szkody po upływie 5 miesięcy od pożaru. Za bezzasadne uznały Sądy obu instancji żądanie pozwanych zasądzenia odszkodowania za okres po 30 maja 1999 r. za bezumowne użytkowanie nieruchomości w części, w jakiej znajdowała się mieszalnia pasz, bowiem zwrot tej części nieruchomości nastąpił najpóźniej 30 maja 1999 r. Roszczenie zgłoszone przez pozwanych dnia 25 października 2001 r. w pozwie wzajemnym dotyczące odszkodowania za bezumowne korzystanie z mieszalni pasz po 30 maja 1998 r. uległo przedawnieniu (art. 229 § 1 k.c.) bowiem nieruchomość została zwrócona – jak to już wskazano – 30 maja 1999 r. Nie podzieliły także Sądy zasadności zgłoszonego przez pozwanych zarzutu potrącenia wskazując, że złożone przez nich oświadczenie iż „...dokonują potrącenia swojej wierzytelności z wierzytelnością wobec Agencji dopiero w momencie, kiedy powódka wywiąże się ze swojego świadczenia wzajemnego” – jako nieskuteczne nie wywołało skutku przewidzianego w art. 498 k.c.

Kasację złożyli pozwani – powodowie wzajemni E. P. oraz H. P. i z powołaniem się na obie podstawy przewidziane w art. 393<sup>1</sup> k.p.c. (według jego numeracji i brzmienia w dacie wydania zaskarżonego wyroku) skarżący zarzucili:

- naruszenie prawa materialnego tj. art. 498 k.c. i 499 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu potrącenia dokonanego przez powoda – pozwanego wzajemnie za skuteczne, gdy tymczasem jego wierzytelność uległa już wcześniej umorzeniu - wskutek złożonego przez pozwanych powodów wzajemnych w dniu 28 lipca 1998 r. oświadczenia o potrąceniu wzajemnych wierzytelności stron, który to zarzut podnieśli oni w piśmie procesowym z dnia 20 marca 2002 r.,

- naruszenie art. 488 § 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na nieuwzględnieniu zarzutu odraczającego zgłoszonego przez pozwanych w związku z niewywiązaniem się przez powódkę z jej świadczenia wzajemnego (prawidłowego wydania przedmiotu umowy);

- 229 k.c. – poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu roszczeń pozwanych – powodów wzajemnych za przedawnione w sytuacji, gdy przedawnienie w chwili wytaczania powództwa jeszcze nie nastąpiło albowiem nie upłynął roczny termin od dnia faktycznego zwrotu rzeczy (15 grudnia 2000 r.);

- 224 k.c. – poprzez jego niewłaściwą wykładnię polegającą na przyjęciu, iż sposób użytkowania przez powoda – pozwanego wzajemnie nieruchomości pozwanych, powodów wzajemnych (mieszkalni pasz) po dniu 30 maja 1999 r. (tj. po dniu przekazania im kluczy) nie miał charakteru bezumownego korzystania;

- art. 65 k.c. – poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na błędnej wykładni oświadczeń woli stron zawartych w § 14 aktu notarialnego

- art. 548 § 1 i 2 k.c. – poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż moment przejścia na pozwanych – powodów wzajemnych niebezpieczeństwa przypadkowej utraty lub uszkodzenia rzeczy nastąpił w dniu 6 listopada 1996 r. podczas gdy strony wyraźnie zastrzegły w akcie notarialnym (§ 14), że przejście korzyści i ciężarów a więc również niebezpieczeństwa przypadkowej utraty lub uszkodzenia nastąpi dopiero w ciągu 7 dni od podpisania tego aktu z chwilą wydania, co faktycznie miało miejsce dopiero w dniu 3 października 1997 r.

- art. 471 k.c. i art. 493 § 1 k.c. w zw. z art. 6 k.c. – poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, iż pozwani – powodowie wzajemni nie wykazali, że powód – pozwany wzajemnie nie wykonał należycie umowy odraz nie wykazali wysokości szkody, podczas gdy zebrany w sprawie materiał dowodowy świadczy

zupełnie co innego, a wysokość szkody nie była kwestionowana przez stronę przeciwną co stanowi podstawę kasacyjną z art. 393<sup>1</sup> pkt. 1 k.p.c.

2) podstawie naruszenia przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

- art. 233 § 1 k.p.c. – poprzez nierozważenie w sposób wszechstronny materiału dowodowego zebranego w sprawie, a nadto przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na:

- ustaleniu, że wydanie nieruchomości pozwanym – powodom wzajemnym, wbrew zebranym w sprawie dowodom (§ 14 aktu notarialnego z dnia 5.06.1997 r. protokołu okazania granic z dnia 30.09.1997 r., pism powoda z dnia 29.10.98 r. do 25.08.1997 r., 14.05.1999 r., dn. 17.02.1999 r., pisma Administratora do dyrektora Agencji Własności Rolnej z dnia 29.09.99 r.) nastąpiło w dniu 6 listopada 1996 r.;

- uznanie umowy najmu z dnia 5.06.1997 r. (dot. mieszkalni pasz) jako bezspornego dowodu potwierdzającego fakt wcześniejszego wydania pozwanym – powodom wzajemnym przedmiotowej nieruchomości (listopad 1996 r.), podczas gdy w rzeczywistości umowa ta opatrzona jest jedynie tą datą (dla właściwego zaksięgowania przez powoda kosztów ponoszonych w mieszalni pasz) a faktycznie zawarta została przez strony w październiku 1997 r., a poza tym wynajmujący nie musi być właścicielem rzeczy, ani też jej posiadaczem;

- nadaniu treści dokumentu – protokołu z dnia 6.11.1996 r. błędnego znaczenia, gdyż po tej dacie faktycznie nie nastąpiła żadna zmiana we władaniu przedmiotową nieruchomością, przeciwnie – powód nadal pobierał z niej pożytki (czynsze z tytułu zawartych umów najmu – do dnia 3.10.1997 r.), jak i ponosił ciężary (opłacał podatki, rachunki za dostawę energii i wody oraz telefony, ubezpieczał tę nieruchomość, jak i zapewniał jej dozór, wynajmując firmę ochroniarską – co sam przyznał w swojej apelacji);

- ustaleniu, że § 14 aktu notarialnego i protokół okazania granic nie dotyczył wydania pałacu, czemu przeczą wymienione w tym protokole załączniki, m.in. 9 umów najmu lokali znajdujących się w budynku pałacowym wykaz najemców, księgowy wykaz budynków i budowli oraz wyrok eksmisyjny,

- pominięciu dowodu w postaci pisma pozwanych powodów wzajemnych z dn. 28.07.1998 r. na okoliczność dokonanego przez nich skutecznego potrącenia wzajemnych wierzytelności stron;

- ustaleniu, na podstawie zeznań świadka W. W. oraz protokołu przekazania kluczy z dnia 30.05.1999 r., okresu bezumownego korzystania przez pozwanego wzajemnie z mieszalni pasz tylko do dnia 30 maja 1998 r. (momentu przekazania kluczy do bram oraz do pomieszczeń mieszalni pasz), podczas gdy w istocie w dalszym ciągu powód-pozwany wzajemnie faktycznie użytkował tę nieruchomości i korzystał z niej, o czym świadczą pozostawione na niej urządzenia, maszyny, nierozebrałe części mieszalni i budynków oraz fundamenty, uniemożliwiające jakiegokolwiek prawidłowe korzystanie z nich przez pozwanych-powodów wzajemnych, o czym wyraźnie świadczą pozostałe dowody m.in. zeznania tego samego świadka oraz jego pismo do Dyrektora Agencji z dnia 29.09.99 r., pismo powoda wzajemnego z dnia 14.05.99 r., jak również pisma pozwanego z dnia 24.11.99 r., 4.01.2000 r., 22.03.2000 r., a nawet sama umowa z dnia 14.12.2000 r.

- ustaleniu, że pozwani twierdzili, że objekty mieszalni pasz zostały im zwrócone w grudniu 1999 r., podczas gdy takiego oświadczenia oni w ogóle nie składali

- ustaleniu, że nieruchomości została wydana powodom wzajemnym w stanie pełnym, podczas gdy w rzeczywistości powodom nie zostały w dniu 3.10.1997 r. wydane wszystkie objekty objęte umową sprzedaży z dnia 5.06.1997 r. (brak dwóch obiektów), przy czym - wbrew ustaleniom Sądu II instancji – nie chodziło tu o objekty mieszalni pasz, których zresztą powodowie nie kupili (§ 1 aktu notarialnego),

- ustaleniu, że powód należycie zabezpieczył budynek przed dostępem osób trzecich, gdy tymczasem zabezpieczenie to było niewystarczające, skoro sprawcy pożaru dostali się do pałacu przez jeden z niezamurowanych okienek piwnicznych,

- pominięciu faktu, że to powód-pozwany wzajemnie wynajmował firmę ochroniarską, odpowiedzialną nie tylko za dozór mieszalni pasz, ale i budynki pałacowe, co wynika z zeznań pracowników powoda,

- art. 230 k.p.c. – poprzez uznanie za niewskazana wysokość szkody poniesionej przez pozwanych-powodów wzajemnych z tytułu pożaru pałacu, podczas gdy fakt ten nie był kwestionowany przez stronę przeciwną co stanowi podstawę kasacyjną z art. 393<sup>1</sup> pkt 2 k.p.c.

Wskazując na powyższe skarżący wnosili o:

1. uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu Apelacyjnego w całości, alternatywnie: orzeczenie co do istoty sprawy i oddalenie powództwa głównego w całości (gdyby Sąd Najwyższy uznał, iż zaistniały przesłanki z art. 393<sup>1</sup> k.p.c.) w przedmiocie powództwa

wzajemnego - zasądzenie na rzecz powodów wzajemnych kwoty 305.000,00 zł z ustawowymi odsetkami od 29.08.2001 r. do dnia zapłaty oraz

2. zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przypisanych za wszystkie instancje.

Sąd Najwyższy – po uwzględnieniu postanowień art. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego... (Dz. U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98) zważył, co następuje:

Jeżeli skarżący z powołaniem się na obie podstawy kasacji kwestionuje zasadność zaskarżonego orzeczenia w całości, to niezależnie od kolejności przytoczenia i uzasadnienia tych podstaw w pierwszej kolejności wymaga rozważenia podstawa przewidziana w art. 393<sup>1</sup> pkt 2 k.p.c. bowiem zarzuty w odniesieniu do prawa materialnego mogą być właściwie ocenione i rozważone tylko na tle ustalonego stanu faktycznego. Zważywszy, że zarzuty kasacji zmierzają do wykazania wadliwości w podjęciu przez Sąd odwoławczy decyzji co do istoty sprawy należy wskazać, że na tym Sądzie spoczywa obowiązek dokonania własnych ustaleń a także samodzielnej ich oceny z punktu widzenia prawa materialnego. W toku realizacji funkcji kontrolnej sąd apelacyjny bada zgodność rozstrzygnięcia sądu pierwszej instancji z dokonanymi ustaleniami faktycznymi, adekwatność tych ustaleń z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym i prawidłowość zastosowania przepisów prawa materialnego. Merytoryczny oraz kontrolny akcent działalności sądu drugiej instancji został wyjaśniony w uzasadnieniu uchwały siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 1999 r., III CZP 59/98 (OSNC 1999, nr 7 – 8, poz. 124). Podstawę ustaleń faktycznych, którą zwalczają skarżący w kasacji, stanowią następujące elementy:

- materiał zebrany w toku postępowania w pierwszej instancji,
- materiał zebrany przez sąd drugiej instancji z zachowaniem reguł i ograniczeń z art. 381 i 368 § 1 pkt 4 k.p.c.,
- fakty powszechnie znane (art. 213 § 1, 228 § 2 k.p.c.),
- fakty znane sądowi z urzędu (art. 228 § 1 k.p.c.), fakty przyznane (art. 229 k.p.c.), fakty niezaprzeczone (art. 230 k.p.c.) i domniemania prawne.

Powyższe wskazuje na zakres możliwości zmiany podstawy faktycznej rozstrzygnięcia przez sąd drugiej instancji. Ustalona przez Sąd Apelacyjny podstawa faktyczna kwestionowanego rozstrzygnięcia jest podważana przez skarżących w drodze zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. W wypadku zgłoszenia takiego zarzutu w kasacji Sąd Najwyższy jako instancja kasacyjna nie przeprowadza tej oceny, lecz sprawdza czy

nie zostały przekroczone ramy sędziowskiego osądu przewidziane w art. 233 § 1 k.p.c. przy uwzględnieniu wskazanych w orzecznictwie kryteriów stosowanych przez sąd orzekający (por. m.in. postanowienie z dnia 29 października 1996 r. III CKN 8/96 - OSNC 1997, nr 3, poz. 30, wyrok z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99 – OSNC 2000, nr 7 - 8, poz. 139 i z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000 – OSNC 2000, nr 10, poz. 189). Fakt, iż obszerny materiał dowodowy mógłby stanowić podstawę do ustalenia innej daty wydania – od przyjętej przez Sąd orzekający na dzień 6 listopada 1996 r. – nie przesądza o wadliwości tego ustalenia opartego na protokole wydania nieruchomości opatrzonego wskazaną datą 6 listopada 1996 r. potwierdzonym przez świadka W. S. Nie negował tego faktu także pozwany H. P., upatrując – bezzasadnie w jego treści – stwierdzenia, jakoby wydanie to miało charakter teoretyczny. W myśl art. 548 § 1 k.c. z chwilą wydania rzeczy sprzedanej przechodzą na kupującego korzyści i ciężary związane z rzeczą oraz niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia rzeczy. Kodeks cywilny rozróżnia moment przejścia ryzyka utraty lub uszkodzenia rzeczy sprzedanej od chwili przejścia własności rzeczy na kupującego. Niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia rzeczy przechodzi na kupującego z chwilą wydania rzeczy, niezależnie od tego kiedy kupujący stanie się właścicielem tej rzeczy (z. uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 28 lipca 1999 r. II CKN 552/98 – OSNC 2000, nr 2, poz. 24). Przez wydanie rzeczy rozumieć należy przede wszystkim wydanie w rozumieniu art. 348 k.c. Kupujący nie wykazali aby po ustalonej dacie wydania tj. 6 listopada 1996 r. mieli ograniczoną możliwość bezpośredniego dostępu do zabudowanej nieruchomości (por. uzasadnienie powołanego wyroku Sądu Najwyższego z dnia 28 lipca 1999 r., II CKN 552/98).

Pozwani: E. P. i H. P. - jako wynajmujący - w umowie o najem lokalu użytkowego zawartej dnia 5 czerwca 1997 r. potwierdzili wykonywane władztwo nad nieruchomością. Umowa ta, obejmująca budynki wchodzące w skład mieszalni pasz, została zawarta na czas ściśle określony tj. do dnia 30 maja 1998 r. Z faktów bezspornie ustalonych jak wydanie skarżącym kluczy dnia 15 maja 1999 r. do mieszalni pasz – prawidłowo Sądy obu instancji wysunęły wniosek, że zwrot obiektów objętych wskazaną umową nastąpił najpóźniej 30 maja 1999 r. Wobec niepodważonych tych ustaleń i bezspornej daty 25 października 2001 r. wystąpienia przez właścicieli przeciwko powodowej Agencji o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, zgłoszonego zarzutu przedawnienia roszczenia nie można – w świetle art. 229 k.c. – zasadnie kwestionować. Skorzystanie z potrącenia zależne jest w każdym wypadku od woli

podmiotu zainteresowanego. W apelacji skarżący zarzucili naruszenie prawa materialnego, tj. „... art. 498 k.c. – poprzez nieuwzględnienie zarzutu potrącenia zgłoszonego przez pozwanych w sprzeciwie od nakazu zapłaty i późniejszych pismach procesowych”. Jednoznaczna treść wypowiedzi skarżących w tym przedmiocie przytoczył Sąd Apelacyjny - oświadczyli oni - w piśmie z dnia 24 października 2001 r., iż „... dokonują potrącenia swojej wierzytelności z wierzytelnością wobec Agencji dopiero w momencie, kiedy powódka wywiąże się ze swojego świadczenia wzajemnego”. W kasacji skarżący odwołali się do oświadczenia o potrąceniu złożonego przez nich dnia 28 lipca 1998 r. wskazując, że ten zarzut podnieśli w piśmie procesowym z dnia 20 marca 2002 r., co stanowi nową okoliczność wysuniętą dopiero w instancji kasacyjnej. Oświadczenie o potrąceniu jako czynność kształtująca prawo wymaga ustalenia, które ze składanych przez skarżących w toku postępowania oświadczeń jest skuteczne i wiążące. Cofnięcie poprzedniego oświadczenia wymaga zgody drugiej strony. Liczne odwoływanie się do pism procesowych przez przytoczenie daty ich sporządzenia, co potwierdza treść kasacji, lub posługiwanie się zwrotem o późniejszych pismach procesowych uzasadnia wskazanie, że Sąd Najwyższy jako instancja kasacyjna nie jest zobowiązany - w dążeniu do konkretyzacji tak sformułowanych zarzutów - poszukiwać - w obszernych aktach sprawy – pism skarżących mających potwierdzać ich zarzuty (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 1934 r. C III 321/34 – 26. Orz. SN Izby Cywilnej 1935, z. VII, poz. 275). Zarzutów przytoczonych w ramach podstawy kasacji przewidzianej w art. 393<sup>1</sup> pkt 2 k.p.c. nie można zatem podzielić.

Naruszenie prawa materialnego może nastąpić – jak stanowi art. 391<sup>1</sup> pkt 1 k.p.c. przez błędną wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie. Z powołaniem się na tą podstawę nie można wykazywać wadliwości ustaleń faktycznych, co autor kasacji podejmuje zarówno w odniesieniu do wskazanych powyżej przepisów art. 498 i 499 k.c., jak i dalszych przepisów prawa materialnego, przytoczonych w kasacji. Zastosowanie przepisów prawa materialnego poprzedziło uznanie przez Sąd Apelacyjny za udowodnione określonych faktów a następnie subsumcja dokonanych ustaleń faktycznych pod stosowną normę prawną i określenie konsekwencji obowiązywania tej normy. Skarżący zaś zarzut naruszenia art. 229 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie opierają na twierdzeniu, że nie upłynął roczny termin od dnia zwrotu rzeczy. Wobec niepodważonego ustalenia, że obiekt mieszalni pasz został właścicielom zwrócony najpóźniej 30 maja 1999 r., na oczywiste nieprawidłowym założeniu opiera się zarzut naruszenia art. 224 k.c. w postaci niewłaściwej wykładni, przez przyjęcie, że



użytkowanie tego obiektu po 30 maja 1999 r. nie miało charakteru bezumownego korzystania. Zarzut naruszenia art. 471 k.c. i art. 493 § 1 w zw. z art. 6 k.c. jest wynikiem błędnego odczytania stanowiska Sądu Apelacyjnego oraz pominięcia motywacji stwierdzającej, że podstawą obniżenia odszkodowania było wynikiem również zgłoszenia szkody wywołanej pożarem dopiero po upływie 5 miesięcy a skarżący nie wykazali - w ocenie tego Sądu – aby ta podstawa obniżenia odszkodowania obciążała powodową Agencję, jako zbywcę nieruchomości.

Z powyższego wynika, że kasacja nie zawiera usprawiedliwionych podstaw i dlatego podlega oddaleniu (art. 393<sup>12</sup> k.p.c.).