



Sygn. akt V CK 73/05

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 sierpnia 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Zbigniew Kwaśniewski (przewodniczący)

SSN Barbara Myszka

SSN Tadeusz Żyznowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa - Agencji Nieruchomości Rolnych przeciwko Zakładom Rolnym "S(...)" Spółce z o.o. w S. o wydanie nieruchomości, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 11 sierpnia 2005 r., kasacji strony pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 8 października 2004 r., sygn. akt II Ca (...),

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego jej rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach procesu za instancję kasacyjną.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy - zaskarżonym wyrokiem - zmienił orzeczenie Sądu Rejonowego i uwzględnił w całości powództwo oraz orzekł o kosztach procesu za obie instancje.

W uzasadnieniu tego rozstrzygnięcia przytoczył ustalenia Sądu pierwszej instancji z których wynika, że strony zawarły dnia 1 października 1995 r. umowę dzierżawy na czas oznaczony 10 lat spornej nieruchomości rolnej o powierzchni 159,18 ha. Działając w imieniu i na rzecz powodowej Agencji Spółka „A(...)„ poinformowała pozwaną Zakład

Rolny o zamiarze zbycia tej nieruchomości i wniosła o rozwiązanie umowy dzierżawy za porozumieniem stron. Strona pozwana nie była zainteresowana - wobec braku zasobów finansowych - nabyciem dzierżawionej nieruchomości. Prowadziła rozmowy z pełnomocnikiem Agencji W. P. mające na celu uregulowanie stosunków z przyszłym nabywcą przez zawarcie umowy dzierżawy spornej nieruchomości na następne 10 lat. Takiej treści oświadczenie wobec dzierżawcy złożył także M. M. ubiegający się o nabycie tej nieruchomości. Dnia 22 czerwca 2001 r. Zarząd pozwanego Zakładu Rolnego złożył oświadczenie, że nie korzysta z przysługującego tej stronie prawa pierwokupu i wyraża zgodę na rozwiązanie umowy dzierżawy pod warunkiem skutecznego przetargu. Dzień podpisania protokołu uzgodnień z przeprowadzonego przetargu z przyszłym nabywcą nieruchomości wyznaczał datę skutecznego przetargu. W wyniku przeprowadzonego przetargu nabywcą ustalony został M. M. Protokół z tego przetargu sporządzony został 16 lipca 2001 r., a dnia 2 października 2001 r. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa złożyła oświadczenie, że z dniem 16 lipca 2001 r. rozwiązuje umowę dzierżawy. Pismem z dnia 29 października 2001 r. Zarząd Zakładu Rolnego zawiadomił Agencję, że pod pojęciem skutecznego przetargu rozumie się fakt podpisania notarialnej umowy sprzedaży z przyszłym nabywcą. W dniu 16 grudnia 2002 r. Zarząd strony pozwanej uchylił się od złożonego oświadczenia woli o rozwiązaniu umowy dzierżawy. W akcie notarialnym z dnia 11 lutego 2002 r. dyrektor Oddziału Terenowego Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa w W. uchylił się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli, powołując się na wprowadzenie w błąd przez przedstawicieli miejscowej Gminy. W kolejnym akcie notarialnym z dnia 16 lipca 2003 r. Prezes Agencji Nieruchomości Rolnych (poprzednio Agencja Własności Rolnych Skarbu Państwa) udzielił Dyrektorowi Oddziału Terenowego Agencji w W. pełnomocnictwa do zbycia przedmiotowych nieruchomości M. M., które wygasło po upływie 3 miesięcy od jego udzielenia. Ostatecznie Dyrektor Oddziału Terenowego Agencji odmówił podpisania umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

W ocenie Sądu Okręgowego złożenie przez pozwanego Zakład, jako dzierżawcę, skutecznego oświadczenia o zgodzie na rozwiązanie umowy dzierżawy doszło do rozwiązania zawartej umowy dzierżawy. Wbrew stanowisku Sądu Rejonowego, nie doszło do zawarcia między stronami umowy o treści, że doprowadzi strona powodowa do zawarcia umowy dzierżawy przyszłego nabywcy ze stroną pozwaną. Brak jest podstawy aby sprzedawca nieruchomości mógł kształtować treść przyszłej umowy dzierżawy z nabywcą nieruchomości i dotychczasowym dzierżawcą.

Kasację złożył pozwany Zakład Rolny „S.(...)” Sp. z o.o. Skarżąca Spółka zarzuciła naruszenie art. 61 i 705 k.c. przez niewłaściwe ich zastosowanie oraz art. 65 § 2 k.c. przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie. Nadto naruszenie art. 382 w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. przez błędną ocenę dowodów zebranych przez Sąd pierwszej instancji i braku wskazania, w czym tkwi wadliwość stanowiska tego Sądu oraz braku odniesienia się do zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci zeznań świadków W. P., M. M., M. P., M. N. i K. W., którzy potwierdzają jaki był zamiar stron oraz naruszenie art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez brak wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku. Wskazując na powyższe strona pozwana wносиła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. 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:

Rozstrzygającymi o zasadności kasacji są zarzuty oparte na podstawie z art. 393¹ pkt 2 k.p.c. bowiem dotyczą one samej natury postępowania apelacyjnego i realizacji w praktyce sądów drugiej instancji uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 23 marca 1999 r. , III CZP 59/98 (OSNC 1999, nr 7-8, poz. 124), mającej moc zasady prawnej, przesądzającej o możliwości zmiany przez sąd drugiej instancji ustaleń faktycznych stanowiących podstawę wydania wyroku sądu pierwszej instancji bez przeprowadzenia postępowania dowodowego uzasadniającego odmienne ustalenia. Wskazana w art. 382 k.p.c. kompetencja sądu odwoławczego uprawniająca do dokonywania własnych ustaleń na podstawie materiału w postępowaniu pierwszo-instancyjnym zmierza do zapewnienia realizacji nakazu sprawności postępowania (art. 45 ust. 1 Konstytucji), jednakże z zachowaniem instancyjności (art. 176 ust. 1 Konstytucji). Wskazana instancyjność oznacza podział postępowania między sądy różnych instancji, i powierzenie sądowi pierwszoinstancyjnemu rozpoznanie i rozstrzygnięcie sprawy cywilnej, a sądowi drugiej instancji dokonanie kontroli prawidłowości przeprowadzonego postępowania oraz wydanego w jego wyniku orzeczenia. Przeprowadzony podział nie wyklucza przeprowadzenia przez wyższą instancję postępowania dowodowego w zakresie, w jakim to jest niezbędne do sprawdzenia zasadności oraz legalności kontrolowanego orzeczenia. Merytoryczny charakter postępowania apelacyjnego, podkreślany w powołanej uchwale z dnia 23 marca 1999 r., zmierza do naprawienia błędów popełnionych przez sąd pierwszej instancji i w tym znaczeniu postępowanie apelacyjne

jest przedłużeniem postępowania przeprowadzonego przed sądem pierwszej instancji. Przedmiotem badania jest cały materiał zebrany w sprawie.

Sąd pierwszej instancji na podstawie osobowych środków dowodowych, i ze wskazaniem oceny zeznań świadków w aspekcie przesłanek z art. 233 § 1 k.p.c. ustalił, że warunkiem rozwiązania umowy dzierżawy „... nie było tak naprawdę samo skuteczne przeprowadzenie przetargu, lecz zawarcie przez nabywcę nieruchomości – po jej skutecznym nabyciu – umowy dzierżawy ze stroną pozwaną, liczącą i nalegającą na kontynuację tego stosunku prawnego”. Eliminacja wadliwości, które – w ocenie sądu drugiej instancji – związane są z podstawą faktyczną pierwszoinstancyjnego rozstrzygnięcia wymaga odniesienia się do ustaleń i argumentacji, którymi kierował się – przy ocenie dowodów – sąd pierwszej instancji. W razie zaistnienia rozbieżności, niezbędnym minimum jest wskazanie, czego nie zawiera uzasadnienie zaskarżonego wyroku, dlaczego sąd drugiej instancji uważa za wadliwą ocenę dowodów i w konsekwencji ustalenia dokonane w postępowaniu pierwszoinstancyjnym (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19 kwietnia 2000 r., II KKN 924/98 – OSNC 2000, nr 11, poz. 201). Podjęcie przez sąd odwoławczy decyzji co do istoty sprawy powinno być poprzedzone kontrolą przeprowadzoną przez ten sąd. Kontrola ta obejmuje także zgodność rozstrzygnięcia sądu z dokonаныmi ustaleniami faktycznymi oraz adekwatności tych ustaleń z zebrany w sprawie materiałem dowodowym. Odmienna praktyka sprowadzająca się do zastępowania własnym orzeczeniem orzeczenia sądu pierwszej instancji koliduje z rolą procesową sądu drugiej instancji, którego orzeczenia – ze względu na wprowadzone ograniczenia dostępu do trzeciej instancji w ogóle nie podlegają jakimkolwiek sprawdzeniu. W drastycznej sytuacji sąd drugiej instancji może działać jako jedna i ostateczna instancja. Dlatego też kwestia objęcia badaniem całości materiału zebranego w toku postępowania należy do zasadniczych także z punktu widzenia wskazanych na wstępie postanowień Konstytucji. Z powyższych przyczyn podstawę kasacji z art. 393¹ pkt 2 k.p.c. należy uznać za wykazaną. Sąd Okręgowy orzekał z naruszeniem art. 382 w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., co prowadzi do uwzględnienia kasacji i uchylenia zaskarżonego wyroku z przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania (art. 393¹³ według jego numeracji i brzmienia obowiązującego w dacie wydania zaskarżonego orzeczenia).