



Sygn. akt II CSK 512/08

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Jan Górowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa I.K. i M.K.

przeciwko K.M. i A.M.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 27 lutego 2009 r.,

skargi kasacyjnej powodów

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 20 grudnia 2007 r., sygn. akt [...],

I. 1. uchyla zaskarżony wyrok i zmienia wyrok Sądu Okręgowego w S. z dnia 28 marca 2006r., sygn. akt [...], w punkcie I w ten sposób, że w miejsce kwoty 160 112,09 zł (sto sześćdziesiąt tysięcy sto dwanaście złotych dziewięć groszy) zasądza kwotę 102 860 zł (sto dwa tysiące osiemset sześćdziesiąt złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 15 października 2001r do dnia zapłaty oraz oddała powództwo w dalszej części, a także w punkcie III w ten sposób, że znosi wzajemnie między stronami koszty tego postępowania;

2. oddała apelację pozwanych w pozostałej części i znosi koszty postępowania apelacyjnego oraz nakazuje pobrać

solidarnie od powodów na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Apelacyjnego z zasądzonego roszczenia kwotę 1 947 zł (tysiąc dziewięćset czterdzieści siedem złotych) tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych za drugą instancję, odstępuje od obciążania stron tymi kosztami w pozostałym zakresie;

II. oddala skargę kasacyjną w dalszej części i znosi koszty postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

W pozwie z dnia 27 października 2001 r. powodowie I. i M. małżonkowie K. zażądali od pozwanych K. i A. małżonków M. zapłaty kwoty 300 000 zł, z ustawowymi odsetkami od dnia 15 października 2001 r. Jako źródło zobowiązania wskazali zawartą przez strony umowę przedwstępną kupna - sprzedaży gospodarstwa rolnego położonego w S. z dnia 3 stycznia 2001 r. W piśmie z dnia 7 marca 2003 r. powodowie rozszerzyli żądanie o dalszą kwotę 49 000 zł tytułem zwrotu nakładów poczynionych na adaptację obory na stajnię dla koni.

W dniu 7 lutego 2003 r. pozwani precyzując zarzut potrącenia zgłosili do kompensacji kwotę 125 380 zł z tytułu przywrócenia budynku do stanu poprzedniego i kwotę 44 380 zł za korzystanie przez powodów z nieruchomości bez tytułu prawnego.

Wyrokiem z dnia 20 grudnia 2007 r. Sąd Okręgowy w S. zasądził solidarnie od pozwanych K.M. i A.M. na rzecz powodów I.K. i M.K. kwotę 160 112,09 zł z ustawowymi odsetkami: od kwoty 130 000 zł od dnia 15 października 2001 r., a od kwoty 30 112,09 zł od dnia 29 marca 2006 r. i w pozostałej części powództwo oddalił. Ustalił, że w dniu 3 stycznia 2001 r. w S. pozwani zawarli z powodami przedwstępną umowę sprzedaży gospodarstwa rolnego położonego w S. przy ul. R., bez zachowania formy aktu notarialnego. Pozwani podpisali jedyny jej egzemplarz, który pozostawał w dyspozycji powodów. W umowie tej strony uzgodniły cenę na 300 000 zł i postanowiły, że w wypadku nie wykonania umowy przez sprzedawcę, zobowiązany będzie musiał zwrócić kupującemu zadatek oznaczony na kwotę 80 000 zł w podwójnej wysokości, natomiast w razie nie wykonania umowy przez kupującego miał on ulec przepadkowi.

Pozwani otrzymali od powodów zaliczki na poczet zakupu tego gospodarstwa: w dniu 3 stycznia 2001 r. w kwocie 20 000 zł, w dniu 20 marca 2001 r. w kwocie 9000, w dniu 29 marca 2001 r. w kwocie 31 000 zł, w dniu 4 kwietnia 2001 r. w kwocie 20 000 zł, w dniu 29 czerwca 2001 r. w kwocie 15 000 zł, w dniu 7 lipca 2001 r. w kwocie 20 000 zł, w dniu 8 sierpnia 2001 r. w kwocie 5 000 zł, w dniu 28 września 2001 r. w kwocie 10 000 zł, czyli łącznie kwotę 130 000 zł.

Pismem z dnia 27 października 2001 r. pozwani zwrócili się do powodów z propozycją zakupu nieruchomości składającej się z budynku gospodarczego, działki siedliskowej i użytków zielonych o pow. 6 ha. za kwotę 300 000 zł lub za kwotę 350 000 zł tej nieruchomości powiększonej o grunty orne o pow. 16 ha. Powodowie nie zgodzili się na tę propozycję. W skład gospodarstwa wchodzi budynek inwentarski (obora) i 21,7 ha. gruntów w tym 6 ha łąki. Powodowie od dnia zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży korzystali z budynku inwentarskiego i przyległej łąki. Pozwani nie uzgodnili wynagrodzenia za użytkowanie nieruchomości przez powodów.

Małżonkowie I. i M.K. dokonali nakładów o wartości 35 205 zł na adaptację obory na stajnię dla koni, które nie zwiększają wartości rynkowej obiektu. Zostały one dokonane za zgodą pozwanych. Czynsz dzierżawny gruntów rolnych w S. był uzależniony w tym czasie od rodzaju i klasy działek oraz okręgu podatkowego, a czynsz od budynków stanowił procent od ich wartości księgowej brutto. Roczna stawka czynszu wynosiła od 0,1 % do 2,5 %.

W dniu 26 maja 2006 r. powodowie zwrócili pozwanym przedmiot niedoszłej do skutku umowy sprzedaży, co zostało potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym.

Sąd Okręgowy stwierdził, że w związku z brakiem dojścia do skutku umowy sprzedaży przedmiotowego gospodarstwa zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada (art. 394 § 3 k.c.), gdyż wystąpiły okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony. Dotyczy to braku ustalenia ostatecznego terminu do zawarcia umowy i zapłaty ceny oraz nie sprecyzowania powierzchni przedmiotowego gospodarstwa. W rezultacie uznał, że pozwani są zobowiązani do zwrotu powodom uiszczonej kwoty 130 000 zł, gdyż ostatecznie do sprzedaży gospodarstwa nie doszło.

W odniesieniu do nakładów na budynek gospodarczy podniósł, że skoro powodowie, jako posiadacze samoistni, działając w usprawiedliwionym przekonaniu, że będą w przyszłości właścicielami spornej nieruchomości zaadaptowali oborę na stajnię dla koni, licząc na zawarcie umowy ostatecznej, to zgodnie z dyspozycją art. 226 k.c. pozwani obowiązani są do zwrotu ich wartości,

a nie odwrotnie. W ślad za wyliczeniem biegłego uznał to roszczenie za uzasadnione do kwoty 35 205 zł.

Oceniając zarzut potrącenia wskazał, że do objętego nim roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości ma zastosowanie art. 224 i następne k.c. Podstawą ustalenia wynagrodzenia za korzystanie przez powodów z nieruchomości są stawki przeciętnego czynszu dzierżawnego obowiązujące na tym terenie. Przyjął, że pozwanym z tego tytułu należała się kwota 5 092,91 zł (20 dt. x 57,25 zł za rok x rok i 5 miesięcy, tj. kwota 1622,08 zł za grunt i kwota 3 470,83 zł za budynek, według wyliczenia biegłego).

W wyniku apelacji pozwanych, Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 20 grudnia 2007 r., zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że obniżył zasądzoną kwotę do sumy 67 072 zł i oddalił powództwo oraz apelację w pozostałej części.

Podzielił ustalenia Sądu pierwszej instancji w przedmiocie nie zastrzeżenia przez strony, w umowie z dnia 3 stycznia 2001 r., konkretnej daty do której miałyby zostać zawarta umowa przenosząca własność przedmiotowego gospodarstwa. Podniósł, że dokonany na umowie dopisek „o pow. 21,70”, jak również data „15 październik 2001 r.” nakreślone zostały innym pismem. Za nie wykazaną uznał także okoliczność podnoszoną przez powodów, jakoby termin zawarcia umowy przyrzeczonej strony uzgodniły w czasie późniejszym.

Zgodnie z brzmieniem art. 389 k.c., sprzed nowelizacji dokonanej przez art. 1 pkt 32 ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 49, poz. 408), umowa przedwstępna powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej oraz termin jej zawarcia. Niewskazanie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej wywarło ten skutek, że umowa przedwstępna była nieważna, a w tym także dodatkowe postanowienia dotyczące zadatku. Pomimo tego stronie służy roszczenie o zwrot świadczenia spełnionego w jej wyniku, które wobec braku ważnej podstawy prawnej staje się w zasadzie wymagalne niezwłocznie po jego dokonaniu. Dla kwestii przedawnienia tego roszczenia nie bez znaczenia jest okoliczność dłuższego zachowania zgodnie z wolą stron stanu posiadania wynikłego ze wzajemnych świadczeń. Dopóki bowiem strony ten stan rzeczy respektowały, dopóty roszczenie o zwrot świadczeń wzajemnych nie stało się jeszcze wymagalne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia

30 sierpnia 1972 r., III CRN 156/72, LEX 7129). Jako podstawę prawną żądania zwrotu zadatku, w razie nieważności umowy przedwstępnej wskazał art. 410 k.c. w zw. z art. 389 k.c., przy czym za trafny uznał wywód Sądu Okręgowego co do zastosowania art. 394 § 3 k.c. i w rezultacie przyjął, że pozwani byli zobowiązani zwrócić powodowi kwotę 130 000 zł.

Sąd Apelacyjny wyraził pogląd, że o zasadności dalszego roszczenia powodów decydowała odpowiedź na pytanie, jakimi posiadaczami spornej nieruchomości byli powodowie w okresie od dnia 1 stycznia 2001 r. do dnia 26 maja 2002 r. W tej kwestii wskazał, że w dobrej wierze jest posiadacz, który władając rzeczą, pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami, przekonaniu, że przysługuje mu określone prawo podmiotowe do rzeczy. Chodzi tu o takie prawo, jakie faktycznie wykonuje, a więc w przypadku posiadania samoistnego o prawo własności. Tak więc posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto błędnie przypuszcza, że jest właścicielem rzeczy, a w złej wierze pozostaje ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności nie przysługuje jemu, lecz innej osobie. Skoro więc powodowie wiedzieli, że nie są właścicielami nieruchomości to byli posiadaczami w złej wierze i w rezultacie do ich roszczenia miał zastosowanie art. 226 § 2 k.c. Mogli więc żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie ich kosztem. Nakładami koniecznymi w rozumieniu art. 226 k.c. są wydatki, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem, natomiast nakłady nie odpowiadające temu celowi, np. poczynione celem ulepszenia rzeczy, czyli zwiększające użyteczność rzeczy stanowią inny rodzaj nakładów. Stwierdził, że powodów obciążał także ciężar dowodu, że koszty poniesionych nakładów nie znalazły pokrycia w korzyściach, które uzyskali z rzeczy.

Oceniając zgłoszony przez pozwanych zarzut potrącenia kwoty 125 380 zł z tytułu przywrócenia obory do poprzedniego stanu oraz kwoty 44 380 zł z tytułu uzyskanych korzyści przez powodów za korzystanie z nieruchomości Sąd Apelacyjny zwrócił uwagę w pierwszej kolejności na to, że z tytułu tego drugiego roszczenia powinni zapłacić odszkodowanie w wysokości czynszu dzierżawnego. Ustalił, w związku z tym, przy wykorzystaniu opinii biegłego, że pozwani mogliby

uzyskać wydzierżawiając przedmiotową nieruchomości w okresie od 1 stycznia 2001 r. do 26 maja 2002 r., kwotę 27 140 zł (art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c.). Także w oparciu o ten dowód ustalił koszty przywrócenia budynku gospodarczego do poprzedniej funkcji na kwotę 40 788 zł. Stwierdził też, że pozwani akceptowali nakłady dokonane przez powodów, gdyż liczyli na to, że sprzedadzą nieruchomości i w rezultacie wyraził pogląd, że nie mają obowiązku zwrotu nakładów użytecznych, a obiekt powinni odzyskać w takim stanie, w jakim go wydali powodom.

Sąd Apelacyjny wyraził pogląd, że roszczenie o zwrot kosztów przywrócenia budynku do poprzedniego stanu ma charakter odszkodowawczy (art. 415 k.c.). Powodowie samowolnie dokonując przebudowy budynku gospodarczego stanowiącego własność pozwanych, dopuścili się czynu niedozwolonego i w związku z czym pozwani mogli żądać tytułem odszkodowania określonej kwoty pieniężnej nie domagając się jednocześnie przywrócenia stanu poprzedniego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2004 r., IV CK 612/03, LEX 12228).

Powodowie w skardze kasacyjnej zaskarżając wyrok w części uwzględniającej apelację, którą oparli na podstawie naruszenia prawa materialnego, tj. art. 225, 224 i 226 § 2 k.c., art. 363 k.c. w zw. z art. 415 k.c., art. 505 k.c. i art. 359 k.c. w zw. z art. 493 k.c. wnieśli o uchylenie zaskarżonego orzeczenia w zaskarżonym zakresie i oddalenia apelacji, bądź przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przepisy art. 224 – 230 k.c. regulują stosunki prawne, gdy rzecz znalazła się w posiadaniu niewłaściciela, a źródłem tego stanu rzeczy nie była umowa. Innymi słowy, przepisy te nie mają zastosowania do stosunku umownego między właścicielem a inną osobą, na podstawie którego korzystał on z rzeczy za zgodą właściciela. W takim wypadku mają zastosowanie w pierwszej kolejności postanowienia umowy, a w razie jej braku, albo odpadnięcia tego tytułu – przepisy kodeksu cywilnego o zobowiązaniach. W sprawie zawarta przez strony umowa przedwstępna kupna sprzedaży przedmiotowego gospodarstwa z dnia 3 stycznia 2001 r. była nieważna przede wszystkim z tego względu, że nie określała w żaden sposób terminu do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży (por. np. wyrok Sądu

Najwyższego z dnia 30 sierpnia 1972 r., III CRN 156/72, LEX 7129). W rezultacie na podstawie art. 497 k.c. w zw. z art. 496 k.c. przysługiwało powodom roszczenie o zwrot uiszczonych zaliczek w kwocie 130 000 zł na poczet ceny przyszłej umowy przeniesienia własności gospodarstwa, a pozwanym roszczenie o zwrot przedmiotowej nieruchomości

W literaturze podniesiono, że w razie odstąpienia od umowy, a także nieważności umowy, która miała doprowadzić w przyszłości do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości do wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy należy stosować art. 395 § 2 k.c. w zw. z art. 496 k.c. i art. 497 k.c. W judykaturze natomiast przyjęto, że jeżeli umowa nie przewidywała sposobu rozliczenia za korzystanie z rzeczy, samoistny posiadacz odpowiada od chwili, gdy stało się jasne, że do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości nie dojdzie z jakiegokolwiek przyczyny, rozliczenie za korzystanie z rzeczy powinno nastąpić według zasad określonych w art. 225 k.c. (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 1974 r., III CRN 30/74, OSPiKA 1975, nr 3, poz. 65). Za poprzedni okres orzecznictwo jako podstawę prawną tego roszczenia przyjmowało przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 29 grudnia 1979 r., II CR 471/79, OSNCP 1980, nr 6, poz. 127 i z dnia 11 sierpnia 1998 r., II CKN 856/97, niepubl.). Zakres zaskarżenia wyroku Sądu Apelacyjnego dotyczący kwoty 75 993 zł nie obejmował jednak roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie przez powodów z nieruchomości pozwanych od dnia zawarcia umowy z dnia 3 stycznia 2001 r. do dnia zwrotu nieruchomości w dniu 26 maja 2002 r. Wyrok Sądu Apelacyjnego został bowiem zaskarżony w części dotyczącej dwóch roszczeń, tj. uwzględnionego przez Sąd pierwszej instancji i oddalonego przez Sąd Apelacyjny roszczenia powodów o zapłatę kwoty 35 205 zł z tytułu nakładów na budynek gospodarczy, oraz stanowiącego część uwzględnionego zarzutu potrącenia roszczenia pozwanych z tytułu przywrócenia budynku gospodarczego do poprzedniego stanu dotyczącego kwoty 40 788 zł.

W związku z tym trzeba zauważyć, że kodeks cywilny nie zawiera przepisu ogólnego księgi trzeciej normującego zwrot nakładów w razie nieważności umowy. Przepisy szczególne (por. art. 676, art. 708, art. 719, art. 742, art. 842 czy art. 753 k.c.) nie nadają się w tym wypadku nawet do analogicznego zastosowania. Z tego

właśnie względu do roszczenia z tytułu nakładów wchodzi w rachubę posiłkowe zastosowanie przepisów o rozliczeniach pomiędzy właścicielem a posiadaczem, choć w sprawie nie było istotne rozróżnienie - wbrew stanowisku Sądu Apelacyjnego - czy powodowie byli posiadaczami nieruchomości z budynkiem gospodarczym w dobrej, czy w złej wierze. Posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych tylko wtedy, gdy nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Innych nakładów, w tym użytecznych, jakich dokonali powodowie, może żądać jeżeli zwiększają one wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi (art. 226 § 1 k.c.). Samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się jego kosztem. Trafny jest wywód Sądu Apelacyjnego dotyczący charakteru nakładów powodów dokonanych w budynku obory. Skoro więc były to nakłady użyteczne, a z ustaleń wynika, że nie zwiększyły one wartości obiektu w dniu wydania go pozwanym, to roszczenie powodów dotyczące ich zwrotu nie było uzasadnione. Z tych względów bezpodstawny był zarzut naruszenia art. 224 k.c. art. 225 k.c. i art. 226 § 2 k.c.

W judykaturze wyrażono pogląd, że zasada prawna, iż osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności nieruchomości zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego nie jest samoistnym posiadaczem nieruchomości w dobrej wierze (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSNC 1992, nr 4, poz. 480) odnosi się do stosunków rzeczowych i nie przesądza w sposób automatyczny sposobu rozliczenia właściciela z posiadaczem z tytułu roszczeń uzupełniających (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 1998 r., II CKN 856/98). Na gruncie tego zapatrywania z punktu widzenia rozliczeń pomiędzy właścicielem a posiadaczem obejmującym we władanie nieruchomość na podstawie umowy, która miała w przyszłości doprowadzić do zawarcia umowy przenoszącej jej własność, przekształcenie posiadania w dobrej wierze w posiadanie w złej wierze następuje z chwilą, gdy stało się jasne, że do takiego przeniesienia z jakiegokolwiek przyczyny nie dojdzie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 1974 r., III CRN 30/74, OSP 1975, nr 3, poz. 65).

Czynu niedozwolonego można się dopuścić nawet wtedy, gdy poszkodowanego i sprawcę łączy inny stosunek zobowiązaniowy, ale jednocześnie szkoda jest następstwem takiego działania, czy zaniechania sprawcy, które stanowi samoistne, tzn. niezależne od zakresu istniejącego zobowiązania, naruszenie ogólnie obowiązującego przepisu prawa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 1981 r., IV Cr 18/81, niepubl.). Sprawca odpowiada z tytułu czynu niedozwolonego za wynikłą z niego szkodę zawsze wtedy, kiedy zachodzą przesłanki tej odpowiedzialności, którymi są: szkoda, zdarzenie (delikt), z którym ustawa wiąże obowiązek odszkodowawczy oraz adekwatny związek przyczynowy pomiędzy szkodą i czynem niedozwolonym.

Przyjęta przez Sąd Okręgowy odpowiedzialność na podstawie art. 415 k.c. jest odpowiedzialnością za czyn własny opartą na zasadzie winy. Zdarzenie zakwalifikowane przez Sąd jako delikt mogłoby nim być, gdyby charakteryzowało się sprzecznością z obowiązującym porządkiem prawnym, przez który należy rozumieć system nakazów i zakazów wynikających z systemu prawnego z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego. Istnieją jednak powszechne okoliczności wyłączające bezprawność czynu do których zalicza się między innymi zgodę pokrzywdzonego. Z niezakwestionowanych ustaleń wynika, że na dokonanie przez powodów nakładów na oborę wyrazili zgodę pozwani. Zgoda ta wyłączyła ewentualną bezprawność tych działań ingerujących w sferę dóbr pozwanych, a więc trafny okazał się zarzut obrazy art. 415 k.c., zwłaszcza, że trzeba się zgodzić ze skarżącymi, iż pozwani nie wykazali także dalszych przesłanek odpowiedzialności deliktowej.

W związku z trafnością tego zarzutu bezprzedmiotowy okazał się zarzut trzeci, tj. kwestia przyczynienia się poszkodowanego do powstania szkody. Poza tym gdyby powodowie dopuścili się czynu niedozwolonego, to trafnie także skarżący zarzucili, że roszczenie takie nie mogłoby być przedmiotem potrącenia pozwanych, gdyż wyłącza taką możliwość art. 505 pkt 3 k.c.

Trafnie w odpowiedzi na skargę kasacyjną także pozwani podnieśli, że oczywiście nieuzasadniony był ewentualny zarzut obrazy art. 359 k.c. w zw. z art. 494 k.c. Sąd Apelacyjny uwzględnił roszczenie uboczne o odsetki zgodnie z żądaniem pozwu, tj. od dnia 15 października 2001 r., przy czym w tym zakresie

powodowie nie dokonali zmiany powództwa ani przed Sądem pierwszej ani drugiej instancji. Zasądzenie więc odsetek ustawowych od dnia zawarcia przez strony nieważnej umowy z dnia 3 stycznia 2001 r., byłoby wyrokowaniem co do przedmiotu nieobjętego żądaniem i stanowiłoby naruszenie art. 321 § 1 k.p.c. Powodowie nie dochodzili roszczenia z tytułu korzyści uzyskanych przez pozwanych na skutek korzystania przez nich z zaliczek i nie podnosili wcześniej, że należność za dysponowanie kwotami pieniężnymi powinna być potrącona z roszczenia wzajemnego za korzystanie z nieruchomości. Przede wszystkim jednak, jak wynika z powyższych już uwag, nie zaskarżyli wyroku w części dotyczącej roszczenia pozwanych dotyczącego wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości przez powodów.

Z powyższych względów skarga kasacyjna w zakresie roszczenia powodów dotyczącego nakładów uległa oddaleniu (art. 398¹⁴ § 1 k.p.c.), natomiast w zakresie objętego zarzutem potrącenia roszczenia odszkodowawczego pozwanych uwzględnieniu (art. 398¹⁶ k.p.c.).