



Sygn. akt II CSK 634/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Wojciech Katner (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSN Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa W. Ś. i K. Ś.

przeciwko E. H.

o wydanie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 12 czerwca 2013 r.,

skargi kasacyjnej pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 12 września 2012 r.,

**1) uchyla zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację
pозwanej (punkt II) oraz rozstrzygającej o kosztach
postępowania apelacyjnego (punkt III) i w tym zakresie
przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi
Apelacyjnemu, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o
kosztach postępowania kasacyjnego,**

2) oddala skargę kasacyjną w pozostałej części.

UZASADNIENIE

Powodowie W. Ś. i K. Ś. wnieśli o nakazanie pozwanej E. H. wydania nieruchomości położonej w G. o powierzchni 1,98 ha, składającej się z działek ewidencyjnych 33/3 oraz 32/1, dla której Sąd Rejonowy w C. prowadzi księgę wieczystą Kw [...].

Pozwana E. H. wносиła o oddalenie powództwa. Podniosła zarzut zatrzymania z tytułu nakładów, jakie poczyniła na nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 31 maja 2006 r. Sąd Okręgowy w S. oddalił powództwo. Na skutek apelacji powodów, wyrokiem z dnia 24 maja 2007 r. Sąd Apelacyjny uchylił ten wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w S., nakazując zbadanie i rozważenie podniesionego przez pozwaną zarzutu zatrzymania z tytułu poniesionych nakładów na nieruchomość. Rozpoznając sprawę ponownie, Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 17 lutego 2011 r. nakazał, aby pozwana wydała powodom przedmiotową nieruchomość albo zapłaciła im kwotę 177.941,61 złotych. Sąd Okręgowy ustalił, że dnia 7 grudnia 1989 r. pełnomocnik działając w imieniu pozwanej zakupił od powodów przedmiotową nieruchomość zabudowaną budynkami służącymi do hodowli trzody chlewnej. Po wydaniu nieruchomości pozwana i jej mąż przystąpili do wybudowania całkowicie nowego zakładu przy częściowej przebudowie istniejących budynków i budowie nowych budynków. Prawomocnym wyrokiem z dnia 27 lutego 1992 r. Sąd Rejonowy w S. z powództwa W. i K. Ś. dokonał usunięcia niezgodności stanu prawnego spornej nieruchomości i nakazał wpisanie w dziale II prowadzonej dla niej księgi wieczystej powodów w miejsce E. H. Podstawą takiego rozstrzygnięcia było ustalenie, że umowa notarialna nie została podpisana przez W. Ś., a notariusz poświadczył nieprawdę sporządzając akt notarialny.

Sąd Wojewódzki uwzględniając powództwo E. H. zobowiązał pozwanych W. Ś. oraz K. Ś. do złożenia, zgodnie z żądaniem powódki oświadczenia, że przenoszą na nią własność przedmiotowej nieruchomości jako przysporzenie jej majątku odrębnego za wynagrodzeniem w kwocie 270.182,51 złotych. Sąd

Apelacyjny wyrokiem z dnia 17 marca 1998 r. zmienił ten wyrok jedynie w ten sposób, że dodał do niego sformułowanie, że wynagrodzenie zostało wypłacone do kwoty 92.240,90 złotych. Pozwana E. H. nie uiściła na rzecz powodów wynagrodzenia określonego w tych wyrokach. W piśmie z dnia 10 maja 2003 r. powodowie wezwali pozwaną do uregulowania spraw finansowych i własnościowych związanych ze sporną nieruchomością, a dnia 5 września 2003 r. wezwali pozwaną do zapłaty 786.386,57 złotych oraz do wydania nieruchomości. Pozwana odmówiła spełnienia tych żądań i wezwała powodów do spowodowania wykreślenia hipotek obciążających nieruchomość. Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 23 grudnia 2003 r. zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji oddalający powództwo K. Ś. i W. Ś. o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i nakazał wykreślenie E. H. w dziale drugim księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości i wpisanie w to miejsce powodów na prawach wspólności majątkowej. Podstawę uwzględnienia powództwa stanowiło stwierdzenie, że wyroki Sądu Rejonowego w G. z dnia 25 lutego 1997 r. oraz Sądu Apelacyjnego z dnia 17 marca 1998 r. nie przeniosły skutecznie na E. H. prawa własności nieruchomości, ponieważ zastąpiły wyłącznie oświadczenia woli K. i W. małżonków Ś., a dla swojej skuteczności wymagają złożenia oświadczenia woli przez E. H. Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia do rozpoznania w tej sprawie skargi kasacyjnej pozwanej.

Na tej podstawie Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione i znajdujące oparcie w treści art. 222 § 1 k.c. Wskazał, że pozwana nie zrealizowała orzeczenia uwzględniającego powództwo o złożenie oświadczenia woli, które nie było całkowicie zgodne z żądaniem pozwu albowiem wyrok Sądu pierwszej instancji został zmieniony drugiej instancji. Zdaniem Sądu Okręgowego pozwana nie wykazała istnienia wymagalnych wierzytelności z tytułu nakładów na nieruchomość. Jak przyjął Sąd Okręgowy, od wyroku Sądu Wojewódzkiego w S. z dnia 18 lutego 1993 r., mocą którego powodowie zostali wpisani na powrót do księgi wieczystej jako właściciele nieruchomości, pozwana była posiadaczem tej nieruchomości w złej wierze. W ocenie tego Sądu nawet uznanie, że do tego czasu jej posiadanie oparte było na prawie, nie oznacza, że pozwanej przysługuje roszczenie o zwrot nakładów. Wszystkie nakłady dokonane przez pozwaną Sąd

zakwalifikował jako inne niż konieczne, zwiększające wartość, a nakłady te stają się wymagalne dopiero z chwilą wydania rzeczy właścicielowi, co czyni nieskutecznym podnoszenie zarzutu zatrzymania co do tego rodzaju nakładów. Ponadto Sąd podkreślił, że gdyby nawet uznać, że niektóre nakłady były konieczne, to i tak pozwana nie wskazała dowodów, że nakłady te nie znalazły pokrycia w dochodach uzyskanych z nieruchomości. Sąd Okręgowy rozpoznał też i uwzględnił, zgłoszone jakoby przez powodów jako alternatywne, roszczenie o zapłatę kwoty 171.891,64 złotych tytułem ceny nabycia nieruchomości.

Obie strony wniosły apelacje od wyroku Sądu pierwszej instancji. Powodowie zaskarżyli wyrok w części uwzględniającej powództwo o zapłatę. Zarzucili między innymi zasądzenie tego roszczenia ponad żądanie powodów. Pozwana zaskarżyła w całości wyrok Sądu Okręgowego. Wniosła o jego zmianę przez oddalenie powództwa ewentualnie uwzględnienie powództwa z zastrzeżeniem prawa zatrzymania z tytułu nakładów na nieruchomość w wysokości 5.038.549,03 złotych.

Wyrokiem z dnia 12 września 2012 r. Sąd Apelacyjny uwzględniając apelację powodów zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że wyeliminował z jego treści rozstrzygnięcie o zapłacie kwoty 177.941,61 złotych. Jednocześnie Sąd Apelacyjny oddalił w całości apelację pozwanej.

W uzasadnieniu wyroku, w zakresie zasądzenia na rzecz powodów świadczenia pieniężnego, Sąd Apelacyjny podzielił zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 321 § 1 k.p.c. Podniósł dalej, że od wydania wyroku w drugiej instancji w sprawie o zobowiązanie powodów do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności nieruchomości upłynęło ponad dziesięć lat i zobowiązanie to, ze względu na treść art. 125 § 1 k.c., nie może już być egzekwowane. W związku z tym uznał za skuteczny zarzut powodów przedawnienia tego roszczenia, stwierdzonego prawomocnym wyrokiem sądu. Ponieważ powodowie są właścicielami przedmiotowej nieruchomości, co potwierdza także wpis w księdze wieczystej, mogą na podstawie art. 222 § 1 k.c. domagać się jej wydania. W ocenie Sądu Apelacyjnego pozwana nie wykazała, by przysługiwało jej skuteczne wobec powodów uprawnienie do władania sporną nieruchomością. Takiej podstawy nie stanowił wyrok zobowiązujący pozwanych do

złożenia oświadczenia woli, który został ostatecznie zmieniony w drugiej instancji, nie był w całości zgodny z żądaniem zgłoszonym przez E. H. w tamtej sprawie. Odnosząc się do zgłoszonego przez pozwaną zarzutu zatrzymania Sąd Apelacyjny podniósł, że pozwana inwestycje na nieruchomości poczyniła od zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości do czasu, gdy została stwierdzona jego nieważność w postępowaniu sądowym. Wskazując na powyższe Sąd Apelacyjny uznał, że niezależnie od charakteru dokonanych nakładów, pozwana nie może podnosić zarzutu zatrzymania opartego na treści art. 461 § 1 k.c., gdyż fakt dokonania nakładów stanowił podstawę jej powództwa, uwzględnionego na podstawie art. 231 § 1 k.c. Orzeczenia tego pozwana nie zrealizowała z własnej winy. Sąd Apelacyjny uznał też za prawidłowe stanowisko Sądu pierwszej instancji co do charakteru nakładów i możliwości zgłoszenia przez pozwaną zarzutu zatrzymania. Wszystko to przesądzało w ocenie Sądu Apelacyjnego o niezasadności zarzutu zatrzymania opartego na treści art. 461 § 1 k.c. w związku z art. 226 k.c.

Pozwana E. H. wniosła skargę kasacyjną od powyższego wyroku. Oparła ją na obu podstawach wymienionych w art. 398³ § 1 k.p.c. W tych ramach zarzuciła naruszenie art. 381 w związku z art. 227, art. 233 § 1 w zw. z art. 382, art. 227, art. 236, art. 382, art. 365 § 1 oraz art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. a także art. 64, art. 231 § 1 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 i 2 k.p.c., art. 786 k.p.c., art. 117 § 1 i 2 k.c., art. 123 § 1 pkt 1 i 2, art. 124 § 1, art. 125 § 1, art. 222 § 1 k.c. oraz art. 461 § 1 i art. 226 w zw. z art. 231 § 1 k.c.

Powołując się na te podstawy pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i jego zmianę przez oddalenie powództwa ewentualnie przez dodanie, że wydanie nieruchomości ma nastąpić pod warunkiem zapłaty przez powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwoty 5.038.549,03 złotych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. wynika, że podstawą skargi kasacyjnej mogą być tylko takie naruszenia przepisów postępowania, które mogły mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Okoliczności te powinna wykazać strona wnosząca skargę kasacyjną. Zaniechanie w tym zakresie widoczne w związku z zarzutami

dotyczącymi naruszenia art. 382, 227 i 236 k.p.c. oraz art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. stanowi wystarczającą przyczynę ich nieuwzględnienia.

Zgodnie z art. 398³ § 3 k.p.c., podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów. Przepis ten nie wskazuje konkretnych przepisów, których naruszenia nie można skutecznie zarzucić w skardze kasacyjnej. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto jednak, że ze względu na omawianą regulację nie można skargi kasacyjnej oprzeć na zarzucie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. określającego zasadę swobodnej oceny dowodów, według której sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Przepis ten dotyczy bezpośrednio oceny dowodów, co należy do sądów meriti i nie jest objęte kontrolą kasacyjną (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 23 listopada 2005 r., III CSK 13/05, OSNC 2006, Nr 4, poz. 76; z dnia 26 kwietnia 2006 r., V CSK 11/06, niepubl.; z dnia 29 marca 2007 r., II PK 231/06, OSNP 2008, nr 9-10, poz. 124; z dnia 8 maja 2008 r., V CSK 579/07, niepubl.; z dnia 16 listopada 2012 r., III CSK 73/12, niepubl.; z dnia 7 listopada 2008 r., II CSK 289/08, niepubl., z dnia 11 stycznia 2007 r., II CSK 400/06, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2006 r., II CSK 136/05, niepubl.; z dnia 16 listopada 2012 r., III CSK 73/12, niepubl.).

Podzielając podniesiony obok art. 233 § 1 k.p.c. zarzut naruszeniem art. 382 k.p.c. trzeba wskazać, że pominięcie przez Sąd drugiej instancji dowodu z opinii biegłego było wynikiem wadliwej oceny podniesionego przez pozwaną zarzutu zatrzymania. W orzecznictwie Sądu Najwyższego podkreśla się, że art. 382 k.p.c. chociaż ma charakter ogólnej dyrektywy określającej istotę postępowania apelacyjnego jako kontynuację merytorycznego rozpoznania sprawy, może stanowić usprawiedliwioną podstawę skargi kasacyjnej, jeżeli skarżący wykaże, że sąd drugiej instancji bezpodstawnie pominął część zebranego materiału oraz że uchybienie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 6 stycznia 1999 r., II CKN 100/98, OSNC 1999, Nr 9, poz. 146 i z dnia 7 lipca 1999 r., I CKN 504/99, OSNC 2000, Nr 1, poz. 17 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2007 r., III CSK 337/06, niepubl. i z dnia 9 czerwca 2005 r., III CK 674/04, niepubl.).

Błędnie wskazuje się w skardze kasacyjnej, że Sąd drugiej instancji był z mocy art. 365 § 1 k.p.c. związany prawomocnym wyrokiem Sądu Wojewódzkiego w G. z dnia 25 lutego 1997 r., stwierdzającym obowiązek złożenia przez W. i K. małż. Ś. oświadczenia woli zgodnie z żądaniem powódki, który to wyrok w ocenie skarżącej stanowił bezpośrednią podstawę uznania jej za właścicielkę nieruchomości. Zważyć bowiem trzeba, że kwestia skutków prawnych omawianego orzeczenia została rozstrzygnięta w prawomocnym wyroku Sądu Okręgowego w S. z dnia 29 lipca 2010 r., w którym zostało uwzględnione powództwo K. i W. małż. Ś. o uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości. Podstawą tego rozstrzygnięcia było stwierdzenie, że wyroki Sądu Rejonowego w G. z dnia 25 lutego 1997 r. oraz Sądu Apelacyjnego z dnia 17 marca 1998 r. nie przeniosły skutecznie na pozwaną E. H. własności nieruchomości. W ten sposób, mająca charakter prejudycjalny kwestia została już rozstrzygnięta w procesie wszczętym na podstawie art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst :Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.) z udziałem tych samych stron procesowych. Zapadłe w tym procesie prawomocne orzeczenie wiąże z mocy art. 365 § 1 k.p.c. Sąd w procesie windykacyjnym. Z tych względów nieuprawnione byłoby powracanie do tej kwestii i ponowne roztrząsanie wyniku wyroku nakazującego złożenie oświadczenia woli.

W związku z przytoczoną w skardze kasacyjnej argumentacją Sądu Okręgowego dotyczącą rodzaju nakładów poczynionych nakładów i możliwości zgłoszenia z tego tytułu zarzutu zatrzymania, którą podzielił w całości Sąd Apelacyjny, słusznie kwestionuje się w skardze kasacyjnej przyjęcie poglądu, że zarzut zatrzymania jest nieskuteczny z uwagi na przedwczesność roszczenia o zwrot nakładów, którego w odniesieniu do nakładów użytecznych, zdaniem Sądów meriti, nie można dochodzić przed wydaniem nieruchomości jej właścicielowi. Stanowisko takie wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 kwietnia 1971 r., III CRN 45/70 (OSNCP 1972/1/9), zarówno w odniesieniu do roszczenia o zwrot nakładów na podstawie art. 226 § 1 k.c. jak i na podstawie art. 405 k.c., jednakże stwierdził też, że o przedwczesności roszczenia nie można mówić, jeżeli posiadacz wyraził względem właściciela gotowość wydania nieruchomości,

a właściciel nie przyjął tej oferty. Natomiast w wyroku z dnia 10 września 1993 r., I CRN 115/93 (OSNCP 1994/7-8/161) Sąd Najwyższy przyjął, że podobnie należy też traktować sytuację, gdy posiadacz w związku ze swoimi nakładami na windykowaną rzecz powołuje się na prawo zatrzymania z art. 461 § 1 k.c. Posiadaczowi przysługuje prawo wystąpienia z roszczeniem o zwrot nakładów po wystąpieniu właściciela z roszczeniem windykacyjnym. Tylko przy takim założeniu, zdaniem Sądu Najwyższego, instytucja prawa zatrzymania zachowuje swoją praktyczną wartość. Spełniona jest wówczas również racja prawna przepisu art. 461 § 1 k.c., bowiem względy słuszności wymagają, aby żadna ze stron nie została zmuszona do wykonania swojego zobowiązania bez jednoczesnego otrzymania lub co najmniej zabezpieczenia spełnienia świadczenia, które jej się należy od drugiej strony, zwłaszcza gdy pomiędzy rzeczą, którą się zatrzymuje, a wierzytelnością istnieje związek. Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną pozwanej podziela to stanowisko (podobnie Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 7 maja 2009 r., IV CSK 27/19 niepubl.; z dnia 11 marca 2004 r., V CK 329/03, niepubl.; z dnia 26 lipca 2001 r., IV CKN 407/10, niepubl.).

Przechodząc do oceny zarzutów naruszenia innych przepisów prawa materialnego należy podnieść, iż wbrew wyrażanemu w skardze kasacyjnej zapatrywaniu, wyłączenie zastosowania art. 125 § 1 k.c. do orzeczeń, o których mowa w art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. odnosi się do wyroków, które same wywołują konstytutywny skutek, jednoznaczny z zawarciem umowy mającej przenieść z pozwanego na powoda własność nieruchomości, a jeśli oprócz tego orzeczenia niezbędne jest też złożenie przez powoda odpowiedniego oświadczenia woli, art. 125 § 1 nie ma zastosowania z chwilą prawomocnego nadania temu orzeczeniu klauzuli wykonalności. Takie też stanowisko zajął Sąd Najwyższy w przytoczonym w skardze kasacyjnej wyroku z dnia 20 kwietnia 2006 r. (sygn. akt III CSK 37/06), który w zamiarze skarżącej miał stanowić potwierdzenie tezy o pełnym wyłączeniu art. 125 § 1 k.c. do orzeczenia zastępującego oświadczenie woli. Sąd Najwyższy wskazał w tym wyroku, że art. 125 § 1 k.c. może mieć zastosowanie do prawomocnego wyroku stwierdzającego obowiązek złożenia oznaczonego oświadczenia woli, który nie został zaopatrzony w wymaganą przez art. 1047 § 2 k.p.c. klauzulę wykonalności. Taka sytuacja wystąpiła

w rozpoznawanej sprawie, jeśli uwzględni się wiążący charakter wymienionego wyroku Sądu Okręgowego w S. z dnia 29 lipca 2010 r. rozstrzygającego o skutkach wyroku wydanego na podstawie art. 231 § 1 k.c. zastępującego oświadczenie woli właścicieli nieruchomości o przeniesieniu jej własności. Nie oznacza to jednak, iż uległo przedawnieniu roszczenie pozwanej E. H. stwierdzone prawomocnym Sądu Wojewódzkiego w G. z dnia 25 lutego 1997 r., zmienionym częściowo wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 17 marca 1998 r. Sąd Apelacyjny ocenił wprawdzie pozytywnie podniesiony przez powodów zarzut przedawnienia tego roszczenia, jednak, jak słusznie podnosi się w skardze kasacyjnej, uczynił to bez odniesienia się do okoliczności, które mogłyby mieć wpływ na bieg terminu przedawnienia.

Ma rację wnosząca skargę kasacyjną zarzucając Sądowi drugiej instancji pozbawienie jej możliwości podniesienia zarzutu zatrzymania z tytułu nakładów z tej przyczyny, że zostało uwzględnione jej powództwo wniesione na podstawie art. 231 § 1 k.c., a wyrok stanowił jednocześnie rozliczenie poczynionych nakładów. Stanowisko to byłyby usprawiedliwione, gdyby na skutek prawomocnego wyroku lub nadania mu klauzuli wykonalności doszło do przeniesienia własności nieruchomości, na której zostały dokonane nakłady. Dopóki do tego nie doszło i to bez względu na przyczyny zaniechania przez pozwaną doprowadzenia do przeniesienia własności, może ona co do zasady podnieść w procesie windykacyjnym zarzut zatrzymania z tytułu poniesionych nakładów. Zakres podniesionego zarzutu, ocenianego na gruncie art. 226 k.c., zależy nie tylko od rodzaju poczynionych nakładów, ale także od dobrej lub złej wiary inwestującego samoistnego posiadacza nieruchomości.

Z tych wszystkich względów uwzględniając skargę kasacyjną Sąd Najwyższy orzekł jak wyżej na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.

jw