



Sygn. akt II CSK 481/13

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 7 maja 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Marian Kocon

SSA Katarzyna Polańska-Farion (sprawozdawca)

Protokolant Anna Banasiuk

w sprawie z powództwa P. Materiały Budowlane T. Spółki  
jawnej przeciwko Firmie Handlowej S. A. G. spółce jawnej  
w L.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie

w Izbie Cywilnej w dniu 7 maja 2014 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 21 marca 2013 r.,

- 1) oddala skargę kasacyjną,**
- 2) zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej  
2.717 (dwa tysiące siedemset siedemnaście) zł tytułem zwrotu  
kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 29 listopada 2012r. Sąd Okręgowy w P. zasądził od Firmy Handlowej S. A.G. spółki jawnej na rzecz P. Materiały Budowlane T. spółki jawnej kwotę 116 928,19 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 19 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

Sąd ten ustalił, że Gmina Miasto L. sprzedała M.F. I. spółce z o.o. z siedzibą w P. nieruchomość położoną w L., stanowiącą działkę nr 41 o powierzchni 0,4841 ha. Wobec skorzystania przez gminę z prawa odkupu w dniu 6 lipca 2009 r. doszło do powrotnego zawarcia umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości. M.F. I. spółka z o.o. wystąpiła do Miasta L. o zwrot nakładów poczynionych na przedmiotowej nieruchomości, informując jednocześnie o przeniesieniu swej wierzytelności z tego tytułu na Firmę Handlową S. A. G. spółkę jawną. Dnia 4 września 2009 r. Prezydent Miasta L. ogłosił przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż prawa własności opisanej wyżej nieruchomości. W warunkach przetargu wskazano, że na nieruchomości została rozpoczęta budowa, poniesione nakłady nie stanowią własności Miasta L., w związku z czym przed zawarciem umowy nabywca powinien zapłacić ich równowartość właścicielowi. Do nakładów tych zaliczono ogrodzenie nieruchomości, jej oczyszczenie i posadowienie na stopach fundamentowych blaszanego budynku w stanie surowym, o łącznej wartości 116.928,19 zł. Przetarg odbył się w dniu 5 listopada 2009 r., przystąpiły do niego m.in. strony postępowania, najwyższą cenę (1.500.000 zł netto) zaoferowała strona powodowa. W dniu 15 grudnia 2009 r. powód dokonał na rzecz pozwanego przelewu kwoty 116 928,19 zł, z zaznaczeniem warunkowego charakteru zapłaty. W dniu 9 grudnia 2011 r. pomiędzy powodem a Gminą Miastem L. zwarta została umowa sprzedaży nieruchomości objętej przetargiem.

Sąd Okręgowy uznał, że wprowadzenie do przetargu nieprecyzyjnego obowiązku rozliczenia z tytułu nakładów było niezgodne z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.). Podkreślił, że wysokość nakładów znał tylko jeden z uczestników przetargu - pozwany i tylko on mógł z nakładów tych w praktyce skorzystać. Zakres nakładów i ich wycena były poza tym kwestionowane przez Miasto L., które początkowo odmówiło zapłaty. Pomimo przystąpienia do przetargu

powód nie zgadzał się z obowiązkiem rozliczenia z nakładów, a tym samym nie mogło dojść do zawarcia umowy o zwolnienie gminy z obowiązku świadczenia (art. 392 k.c.). Powodowało to, że zrealizowana wpłata stanowiła nienależne świadczenie, które spełniając powód działał pod przymusem i dodatkowo zastrzegł obowiązek zwrotu.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 21 marca 2013 r. zmienił zaskarżony wyrok i powództwo oddalił.

Sąd drugiej instancji uznał, że postępowanie przetargowe należy traktować jako całość. Organizator przetargu, inicjując jego przeprowadzenie, wskazuje jego zasadnicze warunki. Złożenie oferty jest równoznaczne z ich akceptacją, ponieważ zawarcie umowy nie podlega dalszym negocjacjom. Powód nie zakwestionował ważności przetargu i doprowadził do zawarcia umowy sprzedaży, toteż nie może obecnie kwestionować jednego z przyjętych i wykonanych zobowiązań. Zezwolenie na takie działanie naruszałoby zasadę równego traktowania wszystkich oferentów. Poza tym sąd zwrócił uwagę, że w przypadku niezrealizowania zastrzeżenia o obowiązku zapłaty z tytułu nakładów organizator nie zawarłaby umowy sprzedaży nieruchomości. Z tych względów Sąd Apelacyjny uznał, że świadczenie spełnione przez powoda miało swoją podstawę prawną w wiążącym złożeniu oferty o przystąpieniu do przetargu i w jego wygraniu.

Od wyroku Sądu Apelacyjnego skargę kasacyjną wniósł powód, wyrok ten zaskarżając w całości. W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach z art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c. zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego: art. 48 k.c. w zw. z art. 191 k.c., art. 58 k.c., art. 65 k.c. w zw. z art. 56 k.c., art. 393 § 1 k.c., art. 410 k.c. w zw. z art. 405 i nast. k.c. i art. 594 § 1 k.c., a także przepisów postępowania: art. 233 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz art. 386 § 4 k.p.c. W konkluzji skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez zasądzenie od pozwanego kwoty 116 928,19 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 28 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwany wnosił o oddalenie skargi kasacyjnej w całości oraz zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności oceny wymagają zarzuty podniesione w ramach drugiej podstawy skargi (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c.).

W omawianej grupie jako pierwszy sformułowany został zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c., uzasadniony odmową przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego celem ustalenia wysokości poniesionych nakładów na nieruchomości. Tak skonstruowany zarzut nie może zasługiwać na uwzględnienie. Po pierwsze wymaga zaznaczenia, że przedmiotem kontroli kasacyjnej jest wyrok sądu drugiej instancji i jego dotyczyć powinny podstawy skargi. Uchybienia przepisom regulującym postępowanie przed sądem pierwszej instancji, bez ich powiązania z zarzutami skierowanymi przeciwko postępowaniu przez sądem odwoławczym, nie mogą być poddane kontroli kasacyjnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2008 r., I PK 184/07, Lex nr 448285). Po drugie, art. 227 k.p.c. nie przewiduje ani nie określa uprawnień sądu związanych z rozpoznawaniem sporu, lecz wyznacza granice, w jakich podawane fakty mogą być przedmiotem dowodu w postępowaniu cywilnym. Na jego podstawie sąd dokonuje selekcji zgłaszanych dowodów z punktu widzenia oceny istotności okoliczności faktycznych, których wykazaniu dowody te mają służyć. Jak wielokrotnie podkreślano w orzecznictwie zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. ma rację bytu tylko w sytuacji, gdy wykazane zostanie, że sąd przeprowadził dowód na okoliczności niemające istotnego znaczenia w sprawie, co mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a jego pośrednie naruszenie może polegać na odmowie przeprowadzenia przez sąd dowodu z uwagi na powołanie go do udowodnienia okoliczności niemających istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia w sytuacji, kiedy ocena ta była błędna (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 2008 r., II PK 47/08, Lex nr 500202; z dnia 11 maja 2005 r., III CK 548/04, Lex nr 151666 czy postanowienie z dnia 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, Lex nr 52753.). Z tego względu przyjmuje się, że sam art. 227 k.p.c. nie może być podstawą skutecznego zarzutu, bez równoczesnego powołania uchybienia innym przepisom postępowania, istotnym dla podejmowania decyzji dowodowych (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2011 r., I CSK 237/10, Lex nr 784978; z dnia 6 października 2009 r., II UK 47/09, Lex nr 559955; z dnia 12 lutego 2009 r.,

III CSK 272/08, Lex nr 520039 czy postanowienie z dnia 9 września 2011r., Lex nr 1043961).

Skoro argumentacja skargi zmierzała do wykazania wadliwości dokonanej przez Sąd Apelacyjny oceny „istotności” określonych faktów, konieczne było zakwestionowanie w rozstrzygnięciach procesowych w jakich znalazła ona wyraz, poprzez np. oddalenie wniosków dowodowych powoda (art. 217 § 2 k.p.c.) lub uchylenie się od obowiązku działania w tym zakresie z urzędu (art. 232 zd. drugie k.p.c.). Wskazywana nieprawidłowość oceny materiału dowodowego (art. 233 § 1 k.p.c.), nie dotyczy fazy postępowania związanej z gromadzeniem dowodów i podejmowaniem określonych decyzji dowodowych (do której odnosi się art. 227 k.p.c.), ale ich weryfikacji i wykorzystania dla ustalenia podstawy faktycznej.

Chybiony jest też zarzut naruszenia art. 386 § 4 k.p.c. W judykaturze Sądu Najwyższego utrwalone jest stanowisko, iż nie mogą stanowić samoistnej podstawy skargi kasacyjnej przepisy regulujące sam sposób orzekania przez sąd drugiej instancji. Do wskazanych wyżej przepisów sąd sięga w ostatniej fazie postępowania, a wybór jednego z nich jest konsekwencją czynności podjętych na wcześniejszych etapach postępowania, nie zaś przyczyną wadliwości rozstrzygnięcia (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 5 października 2012 r., IV CSK 166/12, Lex nr 1228619; z dnia 27 czerwca 2012r., V CSK 385/11, Lex nr 1229969). Poza tym zauważyć należy, że rola kasacyjna sądu drugiej instancji została przez ustawodawcę znacznie zawężona. Poza wypadkami określonymi w art. 368 § 2 i § 3 k.p.c. sąd ten może uchylić wyrok sądu pierwszej instancji i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania tylko wtedy, gdy nie doszło do rozpoznania istoty sprawy albo, gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości (art. 386 § 4 k.p.c.). Nawet jednak przy wystąpieniu tych okoliczności szczególnych sąd odwoławczy nie ma obowiązku uchylenia zaskarżonego orzeczenia. Ma on pełną swobodę jurysdykcyjną i może kontynuować merytoryczne rozpoznanie sprawy w sposób w zasadzie nieograniczony.

Nieskuteczność zarzutów naruszenia prawa procesowego powoduje, że ocena prawidłowości zastosowania prawa materialnego mogła być dokonywana

tylko w oparciu o ustaloną i wiążącą Sąd Najwyższy podstawę faktyczną rozstrzygnięcia.

Z tych ustaleń wynika, że na nieruchomości nabytej przez powoda, przed wykonaniem prawa odkupu, pozwany wniósł m.in. ogrodzenie i budynek. Można się zgodzić ze skarżącym, iż nie mogły być one odrębnym przedmiotem obrotu, jeśli zostały z gruntem trwale powiązane. Stosownie bowiem do art. 48 k.c. – z wyjątkiem wypadków przewidzianych przepisami szczególnymi, które sprawy nie dotyczyły – urządzenia tego rodzaju, stając się częściami składowymi nieruchomości gruntowej, tracą swą samodzielność prawną. W takiej zaś sytuacji na dokonane naniesienia rozciągała się własność nieruchomości (art. 191 k.c.), a ta nie przysługiwała pozwanemu. Wbrew jednak twierdzeniom skargi przedmiotem zbycia w przetargu zorganizowanym przez Miasto L. nie były prawa rzeczowe do w/w części składowych. Pomimo niejasnego zapisu ogłoszenia o przetargu nie budziło wątpliwości sądów, iż organizatorowi chodziło o objęcie rozliczeniem zobowiązań o charakterze obligacyjnym („nakłady”) i takiego ich znaczenia nie zmienia samo określenie uprawnionego wierzyciela mianem „właściciela”. W powołanych przepisach art. 48 k.c. i art. 191 k.c. nie można zatem upatrywać podstawy do zastosowania sankcji z art. 58 § 1 k.c.

Zarzut z kolei naruszenia art. 58 § 2 k.c. wiązany był przez skarżącego z nieprecyzyjnością ogłoszenia o przetargu w części opisującej zobowiązania obciążające nieruchomość. Zastrzeżenia te, choć w części uzasadnione, pomijają, że klauzula zasad współżycia społecznego, wprowadzając nieostre kryteria, stwarzać może zagrożenie dla bezpieczeństwa obrotu. Słusznie więc doktryna postuluje potrzebę jej ostrożnego wykorzystania, z ograniczeniem do rażących przypadków uchybienia zasadom uczciwego obrotu, równości i lojalności kontraktowej. Stanowisko skargi nie uwzględnia tymczasem, iż według ustaleń Sądu Apelacyjnego sporne zapisy ogłoszenia były przedmiotem wyjaśnień organizatora, także co do rodzaju i wysokości nakładów poniesionych na nieruchomość. Stan nieruchomości był zatem znany każdemu z uczestników i mógł być elementem jego kalkulacji ekonomicznych oraz podejmowanych decyzji prawnych. Kwestia natomiast ustalonego ostatecznie zakresu obciążeń

finansowych, zwłaszcza w stosunku do wartości rynkowej nieruchomości, nie stała się przedmiotem skonkretyzowanego zarzutu.

Nie można być również skutecznym zarzut naruszenia art. 65 k.c. w związku z art. 56 k.c., zwłaszcza, że argumentacja go uzasadniająca nie wyjaśnia jakim dyrektywom wykładni oświadczeń woli Sąd Apelacyjny uchybił przy ustaleniu treści umowy z 9 grudnia 2011 r. Umowa ta zawiera przede wszystkim postanowienia istotne dla sprzedaży nieruchomości, z oznaczeniem głównych świadczeń stron, o których mowa w art. 535 § 1 k.c. W świetle jej zapisów nie budziło wątpliwości, że równowartość spornych nakładów nie stanowiła elementu ceny uiszczanej na rzecz zbywcy. W powyższym nie wyczerpują się jednak uzgodnienia przyjęte w ramach przeprowadzonej procedury przetargowej, a brak jest w podstawie faktycznej oparcia dla twierdzeń skargi o zmianie tych warunków w wyniku późniejszych negocjacji.

W świetle art. 60 k.c., przy uwzględnieniu treści art. 56 k.c., oświadczenie woli można określić jako zachowanie, z którego wynika - biorąc pod uwagę okoliczności w jakich zostało złożone, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje - wola dokonania określonej czynności prawnej. Doktryna opowiada się za potrzebą ujmowania oświadczenia woli jako zdarzenia zewnętrze dostrzegalnego. Przy ocenie zatem, czy i jakiej treści oświadczenie zostało złożone, decydujący powinien być jego odbiór zewnętrzny, a nie to, jaki wewnętrznie zamiar przyświecał w rzeczywistości składającemu oświadczenie.

W tym kontekście analizując zachowania stron Sąd Apelacyjny mógł przyjąć, że obok obowiązków wynikających z kontraktu zasadniczego powód zgodził się zwolnić organizatora przetargu z powinności świadczenia wobec pozwanego. Pomimo bowiem zgłaszanych zastrzeżeń powód przystąpił do przetargu, a następnie podpisał protokół określający dodatkowe obciążenia, których realizacja nastąpić miała przed zawarciem umowy sprzedaży. Nie bez znaczenia jest też fakt wykonania przyjętego zobowiązania. Trudno w tych warunkach zaakceptować jako prawnie skuteczne argumenty skargi dowodzące, iż zachowanie powyższe nie zmierzało do wywołania jakichkolwiek skutków prawnych, zaś oświadczenia składane w przetargu stanowiły jedynie niewiążące informacje.

Wykonując obowiązek wobec właściciela nieruchomości powód dokonał przelewu kwoty stanowiącej równowartość nakładów, a wierzyciel przyjął świadczenie. Z ustaleń sądów nie wynika, by powyższe poprzedzało zawarcie umowy mogącej prowadzić do ukonstytuowania się zobowiązania między stronami sporu. Zapłata została zrealizowana zatem przez podmiot pozostający poza stosunkiem prawnym uzasadniającym świadczenie. Zgodnie z art. 356 k.c., dłużnik – z wyłączeniem wypadków, które w sprawie nie zachodzą - nie musi osobiście spełniać świadczenie. Zobowiązanie za niego może wykonać także osoba trzecia. Jak podkreśla się w piśmiennictwie, potrzeba ochrony zaufania odbiorcy oraz względy bezpieczeństwa obrotu prawnego wymagają, by przy ocenie czy miało miejsce świadczenie w ramach danego stosunku, uwzględnić punkt widzenia wierzyciela. Jeśli z okoliczności towarzyszących wynika, że mógł on uważać dane działanie za świadczenie, wówczas zrealizowana zapłata powinna być zaliczona na poczet świadczenia z tego stosunku. Przyjmuje się przy tym, że zapłata cudzego długu, nawet jeśli świadczący nie był faktycznie zobowiązany w świetle stosunku prawnego łączącego go własnym kontrahentem, nie obciąża odbiorcy świadczenia obowiązkiem zwrotnym, jeśli istnieje podstawa do świadczenia w relacjach wierzyciela z rzeczywistym dłużnikiem. Wierzyciel w takich warunkach uzyskuje świadczenie należne, nie staje się też wzbogacony – z jego majątku ubywa wierzytelność wygaszona wskutek zapłaty.

Nie jest więc uprawnione powoływanie wobec pozwanego – wierzyciela uprawnionego do zwrotu nakładów, podstawy z art. 410 § 2 k.c., jak i art. 405 k.c. Nie są wprawdzie wykluczone rozliczenia powoda z Miastem L., którego dług przez zapłatę został umorzony, bezprzedmiotowe jest jednak ich rozważanie w układzie podmiotowym tej sprawy.

Przepis art. 393 k.c. nie stanowił podstawy rozstrzygnięcia i zarzut jego naruszenia przez błędne zastosowanie nie mógł zasługiwać na uwzględnienie. Niezależnie trzeba zauważyć, że również w przypadku tej konstrukcji prawnej stwierdzenie wadliwości stosunku pokrycia, przy prawidłowym stosunku waluty, nie uzasadnia obowiązku zwrotu świadczenia otrzymanego przez osobę trzecią. Innymi słowy, zarzuty zmierzające do wykazania nieistnienia czy upadku umowy podstawowej (sprzedaży nieruchomości zawartej przez powoda i Miasto L.), leżące



u podstaw zastrzeżenia świadczenia na rzecz pozwanego, nie mogłyby prowadzić do upadku podstawy do zatrzymania świadczenia uzyskanego przez pozwanego. Dla niego bowiem świadczenie miałoby swe oparcie w innym stosunku zobowiązaniowym, wynikłym z wykonania przez Miasto L. prawa odkupu. Również w tym wypadku aktualne mogłyby stać się rozliczenia powoda z Miastem L.

Można się natomiast zgodzić ze skarżącym, iż zapłata cudzego długu nie prowadzi do umorzenia zobowiązania w rzeczywistości nieistniejącego lub istniejącego w mniejszym rozmiarze. W tym kierunku zmierzały argumenty skargi odwołujące się do naruszenia art. 594 § 1 k.c., który był podstawą rozliczenia z tytułu nakładów. Przepis powyższy określa granice obowiązków stron przy wykonaniu prawa odkupu, obciążając kupującego powinnością zwrotu ceny i kosztów sprzedaży oraz zwrotem nakładów koniecznych, a także tych nakładów, które zwiększają wartość rzeczy. Ustawodawca nie zdefiniował pojęcia tych nakładów, jednak wypracowane na tle podobnego brzmienia art. 226 § 1 k.c. orzecznictwo ujmuje nakłady konieczne jako wydatki, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem. Natomiast nakłady nieodpowiadające temu celowi, a więc zmierzające do ulepszenia rzeczy ("nakłady użyteczne") albo nadanie jej cech odpowiadających szczególnym upodobaniom posiadacza ("nakłady zbytkowne") stanowią rodzaj innych nakładów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2006 r., III CSK 3/06, Lex nr 196597).

W podanych ramach mogą się zatem co do zasady mieścić wydatki poniesione przez pozwanego na oczyszczenie działki, jej ogrodzenie i zabudowanie. Ich zakres i wysokość, choć początkowo kwestionowany przez właściciela nieruchomości, ostatecznie został zaakceptowany i stosowne dokumenty w tym zakresie załączono do protokołu z przetargu. Przy poczynionych ustaleniach, których poprawność budowania nie została podważona zarzutami naruszenia prawa procesowego, zarzut naruszenia art. 594 § 1 k.c. nie mógł być skuteczny.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. oddalił skargę kasacyjną i stosowanie do art. 108 § 1 zd. pierwsze w zw. z art. 98 § 1 i 3 oraz art. 109 § 2 k.p.c. orzekł o kosztach postępowania kasacyjnego.