



Sygn. akt V CSKP 139/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 października 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący,
sprawozdawca)

SSN Anna Owczarek

SSN Władysław Pawlak

Protokolant Sara Sawczenko

w sprawie z powództwa K.H.

przeciwko A. w W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 27 października 2021 r.,

skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 13 czerwca 2019 r., sygn. akt I ACa (...),

1) odrzuca skargę kasacyjną w części dotyczącej postanowienia zawartego w pkt 1 (pierwszym) wyroku

2) uchyla zaskarżony wyrok w punktach 2 (drugim) i 3 (trzecim) i w tym zakresie przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w (...), pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 20 grudnia 2018 r. zasądził od Skarbu Państwa – A. w W. na rzecz powoda K.H. kwotę 362.880 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 18.06.2015 r. do dnia zapłaty.

Z ustaleń wynika, że w dniu 18 grudnia 2001 r. Rejonowy Zarząd Infrastruktury w W., działający w imieniu Ministra Obrony Narodowej przekazał A. w W. – Oddziałowi Terenowemu w W. nieruchomość położoną w Ł. o łącznej powierzchni 66 064 000 m². W roku 2012 Oddział Terenowy, działając w zamiarze sprzedaży, ogłosił drugi przetarg ustny części tej nieruchomości, stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym [...] o powierzchni 246 ha. W ogłoszeniu o przetargu wskazano, że nieruchomość ta jest częścią byłego poligonu wojskowego. W związku z pytaniem skierowanym przez powoda, zainteresowanego kupnem tej nieruchomości, strona pozwana pismem z dnia 25 maja 2012 r. poinformowała go, że nieruchomość została przekazana A., a przed przekazaniem Ministerstwo Obrony Narodowej dokonało w 2001 r. oczyszczenia całej popolygonowej nieruchomości z niewybuchów i niewypałów. Powołując się na protokół z oczyszczania terenu sporządzony 27 września 2001 r., Agencja wskazała, że nieruchomość została oczyszczona w części dostępnej na głębokości do 30 cm pod powierzchnią ziemi. Wskazano w tym piśmie również, że, zgodnie z wiedzą Oddziału w W., stan nieruchomości został opisany w wykazie stwierdzającym, iż działka jest zabudowana zdewastowanym budynkiem, ma nieregularny kształt, jest zadrzewiona i zakrzaczona, nieogrodzona i nieuzbrojona. W dniu 28 maja 2012 r. w siedzibie Oddziału Terenowego odbył się drugi przetarg ustny, a w wyniku licytacji uzyskano zaoferowaną przez powoda cenę 1 321 000 zł. W dniu 21 czerwca doszło do umowy sprzedaży nieruchomości. W imieniu sprzedającego umowę zawarł Z.S., oświadczając, że działa w imieniu Skarbu Państwa – A..

Po wydaniu sprzedanej nieruchomości powód stwierdził, że znajdują się na niej pozostałości przedmiotów niebezpiecznych. Zlecona przez niego opinia specjalistów saperskich wykazała, że znajdują się tam niebezpieczne przedmioty pochodzenia wojskowego, w tym niewybuchy, części pocisków artyleryjskich i inne, umiejscowione na głębokości od 5 do 15 cm oraz na powierzchni ziemi.

Pismem z dnia 12 kwietnia 2013 r. powód powiadomił sprzedającego o stwierdzonej wadzie nieruchomości. W odpowiedzi pozwana wskazała, że powiadomiła o powyższym fakcie Rejonowy Zarząd Infrastruktury Wojskowej, który dokonał oczyszczenia terenu. Powód następnie wezwał pozwaną do zapłaty w terminie 3 dni od doręczenia pisma kwoty 362 800 zł za opóźnienie z tytułu wady w postaci zaminowania nieruchomości objętej umową sprzedaży.

Koszt prac saperskich koniecznych do pełnego oczyszczenia terenu z przedmiotów niebezpiecznych i wybuchowych pochodzenia wojskowego jest trudny do oszacowania, zalicza się do niego koszt saperskiego sprawdzenia terenu, wynoszący o. 4000 zł netto/ha, koszt wydobycia i składowania niewypałów i niewybuchów do czasu ich neutralizacji. Trudność oszacowania istnieje wobec nieznaney ilości tego rodzaju przedmiotów. Obecnie stwierdzono obecność 28 przedmiotów niebezpiecznych.

Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne na podstawie art. 471 k.c. Dokonując wykładni zawartej przez strony umowy wskazał, że pozwana już na etapie przetargu, a następnie w chwili zawierania umowy zobowiązała się do sprzedania nieuzbrojonej i wolnej od przedmiotów niebezpiecznych nieruchomości powodowi, który zamierzał wybudować tam obiekty hotelowo-rekreacyjne. Z umowy tej nie wywiązała się, sprzedając nieruchomość, której stan był niezgodny z zapewnieniami.

Strona pozwana podjęła próbę zwolnienia się od odpowiedzialności, powołując się na protokół przekazania popoligonowej nieruchomości z dnia 27 września 2001 r., stwierdzający, że nieruchomość została oczyszczona przez przekazującego całą nieruchomość. Wskazała, że odpowiedzialność ponosi Skarb Państwa – Ministerstwo Obrony Narodowej Rejonowy Zarząd Infrastruktury Wojskowej w W., bowiem to ten podmiot wykonywał w 2001 r. oczyszczenie terenu, o czym zapewnił pozwaną Agencję w protokole przekazania terenu. Sąd Okręgowy uznał, że argumentacja byłaby skuteczna, gdyby odpowiedzialność tego podmiotu została zastrzeżona w umowie sprzedaży. Sąd podkreślił, że pozwana powinna zdawać sobie sprawę z tego, że sprawdzenie i oczyszczenie terenu nastąpiło 10 lat wcześniej, na terenie powojkowym nadal mogą znajdować się przedmioty

niebezpieczne, a mimo to zapewniała powoda, że teren jest bezpieczny, nie podejmując żadnych działań w celu sprawdzenia rzeczywistego stanu nieruchomości. Sąd Okręgowy uznał, że powód poniósł szkodę, a związek przyczynowy pomiędzy szkodą a nienależytym wykonaniem umowy jest oczywisty.

Na skutek apelacji strony pozwanej Sąd Apelacyjny w (...) wyrokiem z dnia 13 czerwca 2019 r. sprostował oznaczenie strony pozwanej w ten sposób, że oznaczył ją jako „A. w W.” oraz zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo.

Sąd Apelacyjny wskazał, że w zaskarżonym wyroku strona pozwana została oznaczona wadliwie, pomimo, że zarówno w odpowiedzi a pozew, jak i w kolejnych pismach procesowych określała się jako Skarb Państwa – A. w W. Oddział Terenowy Agencji Mienia Wojskowego w W.. Z pism powoda, z treści pełnomocnictwa procesowego dołączonego do odpowiedzi na pozew wynikało jednak, że stroną pozwaną jest A. w W., która jest samodzielnym podmiotem praw o obowiązków, a nie *statio fisci* Skarbu Państwa. Oznaczenie strony pozwanej było zatem wynikiem omyłki, co podlegało sprostowaniu na podstawie art. 350 § 1 k.p.c.

Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji i przyjął je za własne, poddał je jednak odmiennej ocenie prawnej. Za najbardziej istotną dla rozstrzygnięcia uznał rolę A., jaką odegrała w sprawie w związku z sprzedażą spornego gruntu.

Analiza obowiązujących zarówno w czasie przekazania spornej nieruchomości stronie pozwanej przez Rejonowy Zarząd Infrastruktury w W., jak również w dacie dokonywania sprzedaży spornej nieruchomości, przepisów ustawy z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o A. (Dz.U. Nr 90, poz. 405, z późn. zm.), doprowadziła do uznania przez Sąd Apelacyjny, że sporny grunt otrzymany przez pozwaną Agencję 18 grudnia 2001 r. nigdy nie stanowił jej własności. A. zatem nigdy nie dokonała sprzedaży przedmiotowej nieruchomości jako jej właściciel. Agencja jako osoba prawna, której nabycie osobowości nastąpiło z mocy ustawy, była i jest jedynie instytucją powierniczą w stosunku do Skarbu Państwa jako właściciela mienia. W konsekwencji Sąd uznał, że w wyniku przekazania nieruchomości przez Rejonowy Zarząd Inwestycji w dniu 18 grudnia 2001 r., na Agencję nie przeszły

jakiegokolwiek prawa rzeczowe przysługujące Skarbowi Państwa, lecz tylko kompetencja do ich wykonywania w zastępstwie Skarbu Państwa, w szczególności na Agencję nie przeszły uprawnienia właścicielskie. A. była uprawniona tylko do sprzedaży powierzonego jej mienia w imieniu i na rachunek Skarbu Państwa, nie zaś do dokonywania tej czynności w imieniu własnym i na własny rachunek. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, wszelkie konsekwencje związane z tym w jakim stanie sprzedawany grunt się znajdował, obciążały jego właściciela, tj. Skarb Państwa.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, kreowane przez powoda roszczenie o zapłatę, zarówno w świetle brzmienia przepisów o odpowiedzialności kontraktowej (art. 471 k.c. i nast.), odpowiedzialności deliktowej (art. 415 i nast. k.c.), jak również przepisów traktujących o rękojmi przy sprzedaży (art. 556 k.c. i nast.) nie znajduje oparcia w realiach niniejszej sprawy, bowiem ujawnione dotychczas okoliczności faktyczne nie statuują odpowiedzialności pozwanej A. jako podmiotu działającego w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa, z tytułu sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa, na której bezspornie znajdują się materiały wybuchowe i niebezpieczne. Sąd wskazał również, że zastępstwo wykonywane w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa ma charakter bezpośredni, zaś zakres zadań, które wykonuje Agencja, oraz rodzaje podejmowanych czynności prawnych zostały określone w ustawach. Agencja pozostaje przedstawicielem ustawowym Skarbu Państwa, przy czym jej odpowiedzialność majątkowa za skutki podejmowanych działań w stosunku do mienia Skarbu Państwa odpowiada Skarb Państwa. Sąd przyznał, że niewątpliwie do pewnych zaniechań ze strony Skarbu Państwa doszło, niemniej jednak, brak jest podstaw ku temu, aby wymagać od pozwanej Agencji, żeby we własnym zakresie dokonywała ona sprawdzenia przekazywanego ternu pod kątem pozostawienia na nim szeroko rozumianych materiałów wybuchowych i niebezpiecznych. Z przywołanych przepisów wynika bowiem jednoznacznie, że to Skarb Państwa winien był najpierw dokonać „rozbiorzenia” przekazywanego terenu w sposób prawidłowy, zaś dopiero potem teren ten przekazać. W ocenie Sądu Odwoławczego sama pozwana Agencja nie miała prawnych i technicznych możliwości dokonania jakiegokolwiek sprawdzenia przejmowanej nieruchomości pod tym kątem, a nadto wskazania wymaga również to, że uprawnienia te nie

zostały dla tej Agencji przewidziane właśnie z tego względu, że obowiązek powyższy scedowany został na Ministra Obrony Narodowej i podmioty mu podległe - bowiem te mają ku temu odpowiednie środki. Pozwana w sprawie niniejszej, zarówno na etapie postępowania przetargowego, jaki i po nim, nie zapewniała o tym, że grunt wolny jest od materiałów niebezpiecznych, zaś w oparciu o dostępne jej informacje, złożyła jedynie oświadczenie wiedzy w przedmiocie znanego jej stanu sprzedanej nieruchomości.

Powód K.H. zaskarżył powyższy wyrok w całości, wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie, w razie uznania, iż w przedmiotowej sprawie nie doszło do naruszenia przepisów postępowania, na zasadzie art. 398¹⁶ § 1 k.p.c., wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy, przez uwzględnienie powództwa.

W skardze sformułował zarzuty naruszenia art. 6 ustawy z dnia z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o A. przez błędną wykładnię i w konsekwencji wadliwe przyjęcie, że stroną stosunków cywilnoprawnych zawieranych przez A. odnośnie do mienia powierzonego jest Skarb Państwa jako właściciel, ustawowe umocowanie Agencji polega zaś na reprezentowaniu Skarbu Państwa, podczas gdy przepis ten konstruuje w istocie rzeczy stosunek zastępstwa pośredniego, oznaczającego, że Agencja dokonuje czynności prawnych w odniesieniu do mienia powierzonego jej przez Skarb Państwa we własnym imieniu, lecz na rachunek Skarbu Państwa. Ponadto zarzucił naruszenie art. 471 k.c. przez błędną interpretację i w konsekwencji niezastosowanie w niniejszej sprawie, to jest nieorzeczenie o obowiązku naprawienia przez pozwanego szkody wyrządzonej powodowi poprzez nienależyte wykonanie umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 21 czerwca 2012r.; art. 415 k.c. przez niezastosowanie pomimo wystąpienie materialnoprawnych przesłanek i w rezultacie nie orzeczenie o obowiązku naprawienia przez pozwanego szkody wyrządzonej powodowi poprzez zbycie nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 21 czerwca 2012r., z której korzystanie rodzi niebezpieczeństwo dla życia i zdrowia użytkowników; art. 350 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez błędne zastosowanie i w konsekwencji dokonanie - w trybie sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej zmiany podmiotu

postępowania - a to z przyjętego przez Sąd I instancji „Skarb Państwa – A. w W.” na „A. w W.”, podczas gdy określenie strony pozwanej w niniejszym postępowaniu stanowi oś sporu i wykracza poza procesową instytucję oczywistej omyłki pisarskiej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Odnosząc się do zarzutu wadliwego sprostowania oznaczenia strony pozwanej w zaskarżonym wyroku należy zwrócić uwagę, że orzeczenie o sprostowaniu, pomimo zamieszczenia w punkcie pierwszym zaskarżonego wyroku, jest postanowieniem wydanym na podstawie art. 350 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Postanowienie co do zasady podlega zaskarżeniu zażaleniem, przy czym zażalenie do Sądu Najwyższego przysługuje jedynie w przypadkach określonych w art. 394¹ k.p.c., a postanowienie o sprostowaniu orzeczenia do nich nie należy. Sąd Najwyższy może się odnieść do tego rodzaju orzeczenia w razie powołania w podstawach skargi kasacyjnej art. 380 w związku z 398²¹ k.p.c., a takich zarzutów w podstawach skargi nie ma. Skarga zatem w części dotyczącej zaskarżonego wyroku w punkcie pierwszym podlega odrzuceniu. Niezależnie od tego trzeba stwierdzić, że oznaczenie strony pozwanej w zaskarżonym wyroku jest prawidłowe, rozstrzygnięcie sprawy w stosunku do podmiotu oznaczonego w wyroku Sądu pierwszej instancji musiałoby prowadzić do oddalenia apelacji wobec braku legitymacji biernej, co trafnie wywiódł Sąd Apelacyjny, skoro Skarb Państwa i A. to różne osoby prawne.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów należy zwrócić uwagę na następujące kwestie.

Sąd Apelacyjny, oddalając żądanie skierowane przeciwko Agencji Mienia Wojskowego uznał, że ten podmiot nie ma legitymacji biernej w sprawie, ponieważ Agencja nie była właścicielem mienia przekazanego jej w zarząd i gospodarowanie, zatem nie mogła tego mienia sprzedawać we własnym imieniu, a jedynie w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa, będąc jego przedstawicielem. Wszelką odpowiedzialność za stan sprzedanej nieruchomości ponosi zatem Skarb Państwa, a nie A.. Pogląd ten nie jest trafny.

W umowie sprzedaży z dnia 12 czerwca 2012 r. sprzedający został oznaczony jako działający w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa – A. w W.,

Oddziału Terenowego w W.. Umowa ta została zawarta pod rządem ustawy z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o A. (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r., poz. 712). Z ustawy tej wynika, że została utworzona A. o statusie państwowej osoby prawnej z siedzibą w W. (art. 5). Przepis art. 6 stanowił, że Skarb Państwa powierza Agencji wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do mienia, o którym mowa w art. 2 w związku z art. 1 pkt 1, to jest mienia będącego w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych podległych Ministrowi Obrony Narodowej albo ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych lub przez nich nadzorowanych, a także innego mienia będącego we władaniu tych jednostek, niewykorzystywanego do realizacji ich zadań. A. została zatem utworzona ustawą jako osoba prawna odrębna od Skarbu Państwa. Wbrew zapisowi zawartemu w umowie z 2012 r. i wbrew ocenie Sądu Apelacyjnego, jednoznaczny zapis ustawy stanowił, że Agencji powierzono wykonywanie m.in. prawa własności na rzecz Skarbu Państwa, a nie w jego imieniu. Oznaczenie strony sprzedającej w umowie jest zatem błędne i w sposób jednoznacznie wykraczający poza zakres upoważnienia ustawowego. Ma to istotne konsekwencje dla określenia statusu prawnego Agencji, bowiem na podstawie przepisów ustawy został on ukształtowany jako szczególny rodzaj powiernictwa, co oznacza, że Agencja przy wykonywaniu przekazanych jej praw działała na rzecz Skarbu Państwa, ale w imieniu własnym (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2015 r., V CSK 122/14, niepubl., z dnia 10 grudnia 2020 r., III CSK 120/18, niepubl.). Pod rządem ustawy z 1996 r. A. zatem, jako odrębny od Skarbu Państwa podmiot praw i obowiązków, ustawowo ukształtowany jako instytucja powiernicza wykonywała powierzone jej prawa we własnym imieniu i na rzecz Skarbu Państwa. Skarb Państwa pozostawał właścicielem mienia, ale gospodarowanie nim należało do zadań Agencji. Ustawodawca wyraźnie wskazał, że gospodarowanie mieniem odbywa się zgodnie z wymogami racjonalnej gospodarki i polega, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, w szczególności na sprzedaży lub zamianie mienia albo oddaniu gruntów w użytkowanie wieczyste (art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy z 1996 r.). Z przepisów regulujących powierzenie części mienia państwowego Agencji, oraz z istoty stosunku powiernictwa mającego źródło zarówno w ustawie nie wynika brak zdolności deliktowej (zob. powołany wyżej

wyrok z dnia 10 grudnia 2020 r.). Nie wynika również brak odpowiedzialności kontraktowej zwłaszcza, że powoda nie łączy żaden stosunek prawny ze Skarbem Państwa, któremu przysługiwało prawo własności sprzedanej przez Agencję działki. Sytuacja prawna Agencji, gdy chodzi o jej relację prawną ze Skarbem Państwa została określona odmiennie w obowiązującej obecnie ustawie z dnia 10 lipca 2015 r. o A. (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 303). W art. 6 tej ustawy wzajemną relację Skarbu Państwa i Agencji uregulowano w ten sposób, że Skarb Państwa powierza Agencji wykonywanie w jego imieniu i na jego rzecz prawa własności i innych praw rzeczowych m.in. w stosunku do nieruchomości stanowiących jego własność. Tę relację należy zatem określić jako ustawowe przedstawicielstwo, a nie jak w poprzednim stanie prawnym ustawowy stosunek powiernictwa.

Sąd Apelacyjny, oddalając roszczenie o naprawienie szkody zasadniczą wagę przypisał konstatacji, że pomimo wykonywania przez Agencję praw wobec powierzonego mienia, jego właścicielem pozostawał Skarb Państwa. Z tego względu, w ocenie Sądu, wszelkie roszczenia kreowane przez powoda oparte na odpowiedzialności *ex contractu*, *ex delicto*, czy na podstawie odpowiedzialności z tytułu rękojmi, powinny być kierowane tylko do właściciela gruntu. Czym innym jest jednak odpowiedzialność rzeczowa, a czym innym odpowiedzialność z tytułu nienależytego wykonania umowy sprzedaży, czy odpowiedzialność deliktowa sprzedawcy lub oparta na przepisach dotyczących rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej. W rozważaniach zaskarżonego wyroku zabrakło oceny obowiązku sprawdzenia przez sprzedającą we własnym imieniu Agencję rzeczywistego stanu nieruchomości. Brak zatem oceny, czy powołanie się na sporządzone 10 lat wcześniej protokoły oczyszczenia gruntu z pozostałości po poligonie wojskowym odpowiadają rzeczywistemu stanowi rzeczy i czy odpowiada to należytemu wykonaniu umowy sprzedaży.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c.