

Wrocław, dnia XX XX 200Xr.

**Sąd Najwyższy w Warszawie
Pl. Krasińskich 2/4/6
00-951 Warszawa
za pośrednictwem
Sądu Apelacyjnego w
Katowicach
Al. W. Korfantego 117/119
40-156 Katowice**

Powód: Gmina Chorzów, Rynek 1, 00-000 Chorzów, adres do doręczeń Urząd Miejski Chorzowa, Departament Nieruchomości, Wydział Zarządzania Nieruchomościami, Biuro d/s Lokali Użytkowych, 00-000 Chorzów, Rynek 2, zastępowany przez radcę prawnego Jadwigę Żyłkowską.

Pozwany: Milk Trader spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, 00-000 Chorzów, ul. Modrzejewskiej 13, zastępowany przez radcę prawnego Bogusława Sołtysa z Kancelarii SKORY I SOŁTYS spółka partnerska radców prawnych, Rynek 7, 50-106 Wrocław.

Sygn. akt XXX XXX/XX
w.p.z. X zł.

Odpowiedź pozwanego na skargę kasacyjną

Działając w imieniu pozwanego (pełnomocnictwo w aktach sprawy) składam niniejszym odpowiedź na skargę kasacyjną powoda od prawomocnego wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 18 października 2006r., doręczoną w dniu 5 lutego 2007r. podnosząc co następuje:

1. skarżąca nie przedstawiła uzasadnienia do przyjęcia skargi do rozpoznania i tym samym skarga nie czyni zadość wymogom określonym w art. 398⁴ § 1 pkt 3 KPC;
2. skarżąca nie uzasadniła wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania, gdyż wskazała jedynie, iż skarga jest „oczywiście uzasadniona”, co ewidentnie nie może być uznane jako uzasadnienie dla przyjęcia skargi do rozpoznania przez Sąd Najwyższy na podstawie przepisu art. 398⁹ § 1 pkt 4 KPC;
3. nie jest uzasadniony zarzut naruszenia prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 KPC) przez niewłaściwe zastosowanie przepisu art. 674 Kodeksu Cywilnego oraz przyjęcie przez Sąd II instancji, iż najem lokalu użytkowego nr 1A w budynku nr 24 przy placu Nowy Targ we Wrocławiu został przedłużony na czas nieoznaczony w rozumieniu powołanego przepisu.

Wskazując na powyższe zarzuty, wnoszę o:

1. odrzucenie skargi jako niespełniającej wymogów określonych w art. 398⁴ § 1 pkt 3 KPC - na podstawie art. 398⁶ § 2 lub § 3 KPC;
2. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania kasacyjnego tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w wysokości wynikającej ze spisu kosztów A;

a gdyby okazało się to nieuzasadnione wnoszę o:

1. odmowę przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania na posiedzeniu niejawnym – na podstawie art. 398⁹ § 2 KPC;
2. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania kasacyjnego tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w wysokości wynikającej ze spisu kosztów A;

a gdyby skarga została przyjęta do rozpoznania:

1. o oddalenie skargi kasacyjnej jako nieposiadającej uzasadnionych podstaw - na mocy art. 398¹⁴ KPC,
2. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania kasacyjnego tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w wysokości wynikającej ze spisu kosztów B.

UZASADNIENIE

W niniejszej sprawie powód powołując się na art. 58 § 1 KC wystąpił z pozwem o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży z dnia 31 grudnia 200Xr. (akt notarialny Rep. A nr XXXX/200X) zawartej pomiędzy powodem i pozwanym. Sprzedaż została dokonana z zachowaniem pierwszeństwa w nabyciu w drodze przetargowej w rozumieniu przepisu art. 34 ust. 6 w zw. z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2004 r., Dz. U. nr 261, poz. 2603 ze zm.). Powód utrzymywał, że sprzedaż została dokonana na rzecz osoby, która nie spełniała warunków takiego nabycia, tj. w dacie sprzedaży nie była najemcą nabywanego lokalu. Pozwany dowodził natomiast, że wymóg legitymowania się najmem był wystarczający w dacie złożenia wniosku o nabycie i nie był konieczny w dacie sprzedaży. Z ostrożności pozwany wskazywał również, że nawet gdyby podzielić twierdzenia powoda, to i tak legitymował się najmem w dacie nabycia, ponieważ w stanie faktycznym sprawy doszło do przedłużenia najmu w rozumieniu przepisu art. 674 KC.

Sąd pierwszej instancji podzielił stanowisko powoda i orzekł o nieważności sprzedaży. W następstwie wniesionej przez pozwanego apelacji, Sąd Apelacyjny we Wrocławiu zmienił wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu oddalając powództwo i zasądając na rzecz pozwanego zwrot kosztów procesu. Sąd Apelacyjny we Wrocławiu przyjął, podobnie jak Sąd pierwszej instancji, iż nabywca winien legitymować się tytułem najmu w dacie zawierania umowy sprzedaży oraz że umowa najmu między stronami wygasła. Jednakże wskazał, że stosunek najmu został przedłużony na czas nieoznaczony w rozumieniu art. 674 KC, co oznacza, iż pozwany legitymował się najmem na dzień zawarcia umowy. Sąd drugiej instancji zaznaczył przy tym, iż w sprawie zachodziła sprzeczność zachowań różnych jednostek organizacyjnych reprezentujących powoda. Przyjął jednak, iż pierwszorzędne znaczenie trzeba przypisać działaniom Wydziału Sprzedaży Nieruchomości jako jednostki funkcjonującej w strukturze Urzędu Gminy, a nie będącej jedynie „administratorem” zewnętrznej Spółki - Zarządcy.

Od powyższego orzeczenia Sądu Apelacyjnego powód wniósł skargę kasacyjną, którą opiera na podstawie naruszenia prawa materialnego poprzez niewłaściwe zastosowanie prawa materialnego, tj. art. 674 KC i nieprawidłowym przyjęciu, iż najem lokalu został przedłużony wobec przyznania przez Sąd Apelacyjny czynnościom Administratora znaczenia drugorzędного względem działań Wydziału Gminy. Jako uzasadnienie przyjęcia skargi do rozpoznania pełnomocnik powoda wskazał jedynie, iż „skarga jest oczywiście uzasadniona”, nie rozwijając bardziej swej wypowiedzi.

Powyższa skarga nie zasługuje na uwzględnienie z następujących względów:

I.

Skarżąca nie uzasadniła wniosku o przyjęcie skargi do rozpoznania przez Sąd Najwyższy i tym samym naruszyła przede wszystkim przepis art. 398⁴ § 1 pkt 3 KPC, zgodnie z którym skarga kasacyjna powinna zawierać wniosek o przyjęcie do rozpoznania i jego uzasadnienie. W punkcie 3 skargi, pełnomocnik powoda wnosi o przyjęcie skargi do rozpoznania na podstawie art. 398⁹ § 1 pkt 4 w zw. z art. 398³ § 1 pkt 1 KPC wobec niewłaściwego zastosowania przepisu art. 67 KC dla stanu faktycznego ustalonego w sprawie. W jednym zaś z ostatnich akapitów pisma, pełnomocnik uzasadnił wniosek o przyjęcie skargi do rozpoznania „tym, że skarga jest oczywiście uzasadniona (art. 398⁹ § 1 pkt 4 w zw. z art. 398³ § 1 pkt 1 KPC)”. Pozostając przy tak lakonicznych stwierdzeniach strona skarżąca nie spełniła jednego z formalnych wymogów skargi kasacyjnej, tj. uzasadnienia wniosku o przyjęcie skargi do rozpoznania. Jak wskazuje bowiem postanowienie SN z dnia 1 sierpnia 2002r.: „Kasacja nie zawierająca przedstawienia okoliczności uzasadniających jej rozpoznanie, dotknięta jest brakiem istotnym, powodującym jej odrzucenie *a limine*, bez wzywania o uzupełnienie w trybie art. 130 § 1 k.p.c.” (tak np. wyrok SN, sygn. II CKN 1493/00, LEX nr 54508.). Skoro zatem skarga powoda nie zawiera uzasadnienia przyjęcia jej do rozpoznania, to zgodnie z utrwaloną linią orzecniczą, na gruncie aktualnie obowiązujących przepisów, powinna zostać odrzucona już przez Sąd Apelacyjny na podstawie art. 398⁶ § 2 KPC, a gdy to nie nastąpi – odrzucić ją powinien Sąd Najwyższy na podstawie art. 398⁶ § 3 KPC. Skardze kasacyjnej, jako szczególnemu środkowi odwoławczemu oraz w związku z przymusem adwokacko-radcowskim, stawiane są wyższe wymagania formalne niż przeciętnym pismom procesowym. Wobec tego nie można pozwolić, aby treść skargi powoda nie zawierała uzasadnienia dla przyjęcia jej do rozpoznania. Skoro bowiem KPC wyraźnie wymienia obowiązek przedstawienia okoliczności uzasadniających jej rozpoznanie, odróżniając ten wymóg od przytoczenia podstaw kasacyjnych i ich uzasadnienia, to strona wnosząca kasację powinna wskazać Sądowi Najwyższemu argumenty przemawiające za jej rozpoznaniem (tak np. postanowienie SN z dnia 4 lipca 2002r., I CZ 77/02, LEX nr 56889). Takich argumentów w skardze powoda brakuje, więc jak najbardziej zasadny jest wniosek o jej odrzucenie.

II.

Wskazując przyczyny, dla których Sąd Najwyższy miałby przyjąć skargę do rozpoznania skarżąca podała jedynie, iż skarga ta jest „oczywiście uzasadniona”. Posłużyła się tu zatem ustawowym sformułowaniem z art. 398⁹ § 1 pkt 4 KPC i nie rozwinęła, dlaczego jej skargę należy uznać za „oczywiście uzasadnioną”. Tymczasem, zgodnie z powszechnie przyjętą i utrwaloną linią orzecznictwa samo podanie przyczyny, dla której skarga kasacyjna miałaby być przyjęta do rozpoznania przez Sąd Najwyższy nie jest wystarczające (zob. np. postanowienie SN z 1 sierpnia 2002r., II CKN 1493/00, LEX nr 54508 oraz postanowienie SN z 4 lipca 2002r., I CZ 77/02, LEX nr 56889). Już zatem z tego względu skarga – jeśli nie zostanie odrzucona w trybie art. 398⁶ § 2 lub § 3 w zw. z art. 398⁴ § 1 pkt 3 KPC – nie powinna zostać przyjęta do rozpoznania w trybie „przedsądu”.

Niezależnie od powyższego, nawet gdyby przyjąć, iż w skardze kasacyjnej strony powodowej nie brakuje uzasadnienia przyczyn, to przytoczone uzasadnienie nie może skutkować przyjęciem kasacji do rozpoznania. Skarżąca bowiem powołała przyczynę określoną w przepisie art. 398⁹ § 1 pkt 4 KPC, tj. oczywiste uzasadnienie skargi. Przyczyna taka zachodzi wówczas, gdy będące jej podstawą naruszenie prawa ma przymiot oczywistości, widocznej *prima facie*, przy wykorzystaniu podstawowej wiedzy prawnej (zob. np. Postanowienie SN z 16 września 2003r., IV CZ 100/03, LEX nr 82274). A zatem pełnomocnik powoda, skarżąc orzeczenie Sądu Apelacyjnego powinien wykazać, iż naruszenie art. 674 KC miało charakter niewątpliwy, z góry widoczny dla

każdego prawnika, bez potrzeby głębszej analizy prawniczej i nie ulegający wątpliwości Postanowienie SN z 8 marca 2002r., I PKN 341/01, OSNP 2004/6/100.

Skarżąca wnosząc o przyjęcie skargi do rozpoznania wskazuje, iż nastąpiło „niewłaściwe zastosowanie przepisu art. 674 KC dla stanu faktycznego ustalonego w sprawie”. Takie uzasadnienie, jeśli w ogóle może być uznane za spełniające wymogi uzasadnienia, to na pewno nie czyni zadość warunkom stawianym uzasadnieniu przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania z przyczyny jej „oczywistości”. Jak wykazano powyżej takie uzasadnienie powinno ewidentnie i konkretnie wskazywać bowiem na zachodzącą „oczywistość”. Tej cechy nie posiada uzasadnienie skargi powoda, a zatem Sąd Najwyższy powinien odmówić przyjęcia jej do rozpoznania w ramach „przedsądu”.

III.

Pełnomocnik pozwanego opiera skargę na podstawie niewłaściwego zastosowania przepisu prawa materialnego, tj. art. 674 KC. Zgodnie z powszechnie przyjętą linią orzecznictwa naruszenie prawa przez jego niewłaściwe zastosowanie to kwestia prawidłowego odniesienia normy prawa materialnego do ustalonego stanu faktycznego, sprawa właściwego skonfrontowania okoliczności stanu faktycznego z hipotezą normy prawnej i poddanie tego stanu ocenie prawnej na podstawie treści tej normy (zamiast wielu zob.: wyrok SN z dnia 18 września 2002 r. III CKN 1375/00 LEX nr 57222). Skarżąca tymczasem wskazuje wprawdzie, iż wydając orzeczenie Sąd Apelacyjny niewłaściwie zastosował przepis art. 674 KC, jednakże czytając uzasadnienie nie można znaleźć w nim argumentów na poparcie powołanej podstawy.

Skoro podstawą skargi kasacyjnej jest niewłaściwe zastosowanie art. 674 KC, to uzasadnienie powinno wyjaśnić, dlaczego nie można w niniejszej sprawie przyjąć, iż stosunek najmu został przedłużony na czas nieoznaczony. W szczególności zatem należałoby wykazać brak zgody wynajmującego lub brak przesłanki dalszego używania lokalu przez najemcę. Tymczasem skarżąca jako uzasadnienie niewłaściwego zastosowania art. 674 KC kwestionuje jedynie przyjęcie przez sąd II instancji czynności Wydziału Gminy jako pierwszorzędnych wobec działań Administratora. Pełnomocnik powoda pisząc w uzasadnieniu, iż „skuteczność czynności administratora nie zostały zakwestionowane przez stronę ani Sąd”, a także „nie ma podstaw do przyjęcia, by skutecznym działaniami administratora – co jest w sprawie bezsporne – przypisać znaczenie drugorzędne” kwestionuje jedynie dokonaną przez Sąd Apelacyjny ocenę stanu faktycznego, a nie uzasadnia niewłaściwego zastosowania przepisu art. 674 KC. Uchybienie natomiast prawu materialnemu poprzez niewłaściwe zastosowanie polega na tzw. błędzie w subsumcji, co wyraża się w tym, że stan faktyczny ustalony w sprawie błędnie uznano za odpowiadający stanowi hipotetycznemu przewidzianemu w normie prawnej, względnie że ustalonego stanu faktycznego błędnie nie "podciągnięto" pod hipotezę określonej normy prawnej (zob. postanowienie SN z 15 października 2001r., I CKN 102/99, LEX nr 53129). Pełnomocnik powoda kwestionuje ustalony przez Sąd stan faktyczny nie zarzucając naruszenia przepisów KPC, co z punktu widzenia wymogów skargi kasacyjnej jest zabiegiem niedopuszczalnym (zamiast wielu zob. wyrok SN z 26 września 2001r., IV CKN 427/00, LEX nr 52755 oraz wyrok SN z 29 marca 2006r., IV CSK 165/05, LEX nr 183069). Skoro zatem podstawą skargi kasacyjnej nie jest naruszenie przepisów postępowania, nie można uznać za zasadne kwestionowanie dokonanej przez Sąd Apelacyjny oceny stanu faktycznego i nadanego znaczenia czynnościom Gminy i Administratora.

Stwierdzić również należy, że podstawa kasacyjna z art. 398³ § 1 pkt 1 KPC, tj. naruszenie prawa materialnego, może wystąpić w dwóch postaciach, tj. błędnej wykładni lub niewłaściwego zastosowania. Skarga kasacyjna Gminy opiera się jedynie na podstawie niewłaściwego zastosowania przepisu art. 674 KC. Tymczasem w uzasadnieniu skargi pełnomocnik powoda powołując się na nie przedstawienie przez Sąd II instancji toku wykładni oraz zarzucając błędną wykładnię nie wykazał, w jaki sposób doszło do

naruszenia prawa materialnego poprzez niewłaściwe zastosowanie przepisu. Natomiast w świetle utrwalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego „nie odpowiada wymogowi prawidłowo skonstruowanej skargi kasacyjnej, przewidzianemu w art. 393³ 1 pkt 2 (aktualnie: art. 398³ § 1 pkt 1) KPC, ogólne stwierdzenie skarżącego, że wskazany przepis został błędnie wyłożony i niewłaściwie zastosowany. Niezbędne byłoby bliższe wykazanie i motywowanie tego, na czym taka błędność miałyby polegać lub w czym upatruje skarżący niewłaściwe zastosowanie określonego przepisu prawa materialnego” (zob. Postanowienie SN z 13 grudnia 2001r., IV CKN 606/00, LEX nr 52725). Jak wykazano powyżej, poza kwestionowaniem oceny stanu faktycznego powódka nie uzasadniła nieprawidłowości zastosowania przepisu art. 674 KC, w szczególności nie podjęła nawet polemiki z istotą zagadnienia, tj. ustaleniem przedłużenia umowy najmu na czas nieoznaczony, co było skutkiem zastosowania przez Sąd Apelacyjny normy z art. 674 KC. Już zatem skutek braku wykazania w jakikolwiek sposób niewłaściwości zastosowania przepisu prawa materialnego, skarga zasługuje na oddalenie.

Nawet gdyby przyjąć, iż przytoczone przez pełnomocnika powoda argumenty w uzasadnieniu skargi są argumentami wskazującymi na niewłaściwe zastosowanie prawa materialnego, to i tak skarga nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż jedynym niewłaściwie zastosowanym przepisem przy podnoszonych zarzutach mógłby być art. 95 KC. Zauważyć bowiem trzeba, iż kwestionowanie znaczenia nadanego czynnościom pełnomocnika w stosunku do czynności mocodawcy nie ma jakiegokolwiek znaczenia przy interpretacji normy wynikającej z art. 674 KC, gdyż w tym przypadku należy się skupiać przy subsumcji okoliczności relewantnych, takich jak używanie rzeczy po upływie terminu określonego w umowie lub wypowiedzeniu oraz istnienie bądź nieistnienie zgody wynajmującego. Podnoszona natomiast przez skarżącą kwestia znaczenia czynności podejmowanych przez Wydział Sprzedaży Nieruchomości, czyli jednostkę organizacyjną Gminy oraz przez Zarządcę budynku działającego na zlecenie Gminy, może być oceniana jedynie w zakresie wyznaczonym przez przepis art. 95 KC. Jakkolwiek pełnomocnik powoda nie zarzuca niewłaściwego zastosowania tego przepisu, to jednak pozwany podnosi, iż orzeczenie wydane przez Sąd Apelacyjny nie tylko nie narusza powołanego przepisu, ale wręcz czyni zadość regułom zeń wynikającym. Zgodnie bowiem z utrwalonym poglądem orzecznictwa i doktryny fakt ustalenia pełnomocnika nie pozbawia mocodawcy możliwości samodzielnego działania, a w razie sprzeczności czynności – za wiążące należy uznać działania i oświadczenia mocodawcy. Jak trafnie wskazał Sąd Apelacyjny w Katowicach „udzielenie przez właściciela nieruchomości pełnomocnictwa do administrowania tą nieruchomością nie oznacza, aby sam właściciel został w ten sposób pozbawiony możliwości osobistego działania, w zakresie czynności objętych udzielonym pełnomocnictwem” (zob. wyrok SA w Katowicach z 6 listopada 1991r., I ACr 230/91, OSA 1992/4/39). W świetle powyższego Sąd II instancji nie tylko zatem nie naruszył przepisów materialno-prawnych, ale prawidłowo przyznał decydujące znaczenie działaniom właściciela-mocodawcy wobec sprzecznych z nimi czynnościami Zarządcy, będącym jedynie pełnomocnikiem.

Podsumowując należy stwierdzić, że skarga kasacyjna powodowej Gminy wskutek braku uzasadnienia podstaw zasługuje na oddalenie (art. 398¹⁴ KPC). Strona skarżąca nie tylko bowiem nie uzasadniła niewłaściwego zastosowania przepisu art. 674 KC, ale wręcz popełniła błąd przy kwalifikacji naruszenia prawa materialnego wadliwie powołując art. 674 KC, podczas gdy w świetle przedstawionych argumentów niewłaściwe zastosowanie mogłoby dotyczyć jedynie reguł działania pełnomocnika (art. 95 KC). Sąd Najwyższy natomiast – działając jako sąd kasacyjny – nie jest ani zobowiązany, ani uprawniony do dociekania, o jaką postać naruszenia przepisu chodzi i na czym ona polega. Jest tak między innymi dlatego, że ustawodawca, wprowadzając przymus adwokacko-radcowski postawił skardze kasacyjnej wysokie wymagania profesjonalne. Wśród tych wymagań jest prawidłowe przytoczenie podstaw oraz ich uzasadnienia (zob. wyrok SN z 29 marca 2006 r., IV CSK 165/05, LEX nr 183069). Poza tym jedynym uzasadnieniem skarżącej jest kwestionowanie oceny stanu faktycznego dokonanej przez Sąd Apelacyjny, tj. wagi

działań właściciela nieruchomości i ustanowionego do administrowania tą nieruchomością pełnomocnika. Skoro zaś powód nie podnosi zarzutu naruszenia przepisów postępowania, to nie jest możliwe kwestionowanie oceny stanu faktycznego.

Wobec powyższego żądania strony pozwanej zgłoszone w *petitum* niniejszego pisma jako uzasadnione zasługują na uwzględnienie w całości.

Załączniki:

- 1) Spis kosztów A i B
- 2) 2 odpisy odpowiedzi na skargę kasacyjną.
- 3) Dowód nadania pisma stronie przeciwnej.