



Sygn. akt I CSK 272/06

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 listopada 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Antoni Górski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Zbigniew Strus

Protokolant Anna Matura

w sprawie z powództwa E. C. i M. C.

przeciwko Miastu W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 30 listopada 2006 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 28 marca 2006 r.,

uchyla zaskarżony wyrok w części uwzględniającej powództwo (pkt I ppkt 2), oddalającą apelację (pkt II) oraz orzekającą o kosztach procesu (pkt I ppkt 4 i 5; pkt III i pkt IV) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Powódka H. C. wносиła o zasądzenie od pozwanego Miasta W. 150.000 zł. Wyrokiem zaocznym z dnia 8 maja 2000 r. Sąd Okręgowy w W. uwzględnił powództwo.

Pozwany wniósł sprzeciw od tego orzeczenia. W trakcie dalszego postępowania powódka zmarła, a w jej miejsce wstąpili spadkobiercy E. i M. C.

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 5 maja 2004 r. zasądził od pozwanego na rzecz powodów po 65.671 zł z ustawowymi odsetkami od 21 grudnia 1999 r., a w pozostałej części oddalił powództwo. Podstawą tego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia:

Urząd Dzielnicy M. decyzją z dnia 30 grudnia 1988 r. orzekł o sprzedaży lokalu mieszkalnego nr [...] o pow. 46,81 m² w budynku przy ul. G. [...] w W. wraz z 0,08 części wspólnych budynku H. C., jako jego najemczyni i oddaniu jej w użytkowanie wieczyste 0,08 udziału w działce gruntu na której stoi ten budynek. Cena sprzedaży została ustalona na 1.476.856 zł, a po zastosowaniu bonifikaty na 1.063.336 zł i rozłożona na raty płatne w okresie 20 lat. Powódka uiściła całość tej ceny do dnia 29 grudnia 1989 r.

Do sporządzenia umowy notarialnej sprzedaży lokalu w wykonaniu tej decyzji nie doszło, ponieważ pierwotni właściciele zgłosili roszczenia do całej nieruchomości. Prezydent Miasta W. decyzją z dnia 6 października 2003 r. stwierdził wygaśnięcie decyzji z dnia 30 grudnia 1988 r. o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży.

Sąd Okręgowy uznał, że na podstawie decyzji z dnia 30 grudnia 1988 r. nawiązał się między stronami stosunek obligacyjny, zgodnie z którym pozwany zobowiązany był przenieść na rzecz powódki własność lokalu nr [...] z udziałem w częściach wspólnych budynku i w prawie wieczystego użytkowania do gruntu za ustaloną w decyzji cenę. Pozwany nie wywiązał się z tego zobowiązania, na skutek czego powódka poniosła szkodę, ponieważ nie nabyła własności lokalu. Wysokość szkody równa się wartości lokalu ustalonej według jego stanu technicznego na koniec grudnia 1989 r. przez biegłego sądowego na 131.343 zł.

Dlatego Sąd zasądził tę kwotę na podstawie art. 471 k.c. po połowie od pozwanego na rzecz spadkobierców powódki. Nie uwzględnił Sąd podniesionego przez stronę pozwaną zarzutu przedawnienia. Podkreślił, że powódka spłaciła całość należności ustalonej w decyzji z dnia 30 grudnia 1988 r. w dniu 29 grudnia 1989 r. i od tej daty należy liczyć 10 – letni termin przedawnienia, który upływał w dniu 28 grudnia 1999 r. Pozew w niniejszej sprawie wniesiony został w dniu 21 grudnia 1999 r., a więc przed upływem okresu przedawnienia.

Na skutek apelacji pozwanego od tego orzeczenia, Sąd Apelacyjny obniżył zasądzone kwoty na rzecz powodów do 59.104 zł na rzecz każdego z nich, potrącając 10 % bonifikaty ceny przyznanej powódce w decyzji z dnia 30 grudnia 1988 r. i skorygował odpowiednio rozstrzygnięcie o kosztach, a w pozostałym zakresie oddalił apelację pozwanej, jako niezasadną. Sąd ten podzielił przede wszystkim pogląd, iż decyzja z dnia 30 grudnia 1988 r., wydana na podstawie art. 35 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 22, poz. 99, ze zm.) – dalej: „ugg”, była źródłem zobowiązania cywilnoprawnego pozwanej do przeniesienia na powódkę prawa własności lokalu i udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu. Zgodnie z tym przepisem decyzja taka, obowiązkowo poprzedzająca zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste lub umowę sprzedaży nieruchomości państwowej, określała przedmiot zbycia i osobę nabywcy, a nadto treść świadczeń obu stron. Wprawdzie nie określono w niej terminu w jakim miało dojść do zawarcia przez strony aktu notarialnego sprzedaży lokalu, ale, zdaniem Sądu, ówczesne prawo nie nakładało na organ wydający decyzję obowiązku ustalenia daty umowy notarialnej, wobec czego należy przyjąć, że umowa ta powinna zostać zawarta niezwłocznie po uiszczeniu przez powódkę reszty ceny nabycia mieszkania. Skoro Helenie Chmiel przysługiwało roszczenie o wykonanie przez pozwanego zobowiązania podjętego w decyzji, pozwany ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za niewykonanie tego zobowiązania (art. 471 k.c.). Zdaniem Sądu Apelacyjnego, pozwany nie wykazał, iż niewykonanie tego zobowiązania jest następstwem okoliczności za które nie ponosi odpowiedzialności, gdyż wyjaśnienia dotyczące ujawnienia praw osób trzecich do nieruchomości były ogólnikowe i niejasne. Dlatego powodom przysługuje odszkodowanie za niewykonanie

zobowiązania przez pozwanego. Sąd Apelacyjny skorygował jedynie jego wysokość, obniżając je o 10 %, gdyż taka bonifikata ceny została przyznana H. C. w decyzji z dnia 30 grudnia 1988 r. Jednocześnie Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko prawne Sądu Okręgowego co do tego, że roszczenie pozwu nie uległo przedawnieniu. Z tych przyczyn apelacja strony pozwanej podlegała w zasadniczej mierze oddaleniu.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżył skargą kasacyjną pozwany w części oddalającej apelację i orzekającej o kosztach procesu. Zarzucił naruszenie art. 471 k.c., art. 475, art. 472, 361 k.c. i art. 120 § 1 k.c. oraz § 24 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 września 1985 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w użytkowanie wieczyste i sprzedaży nieruchomości państwowych, kosztów rozliczeń z tym związanych oraz zarządzania nieruchomościami (Dz. U. z 1989 r., nr 14, poz. 75) a także pominięcie art. 24 ust. 4 ugg w zw. z art. 922 k.c.). W podstawie procesowej sformułował zarzuty naruszenia art. 385 k.p.c., art. 230, art. 328 § 2, art. 230 oraz art. 229 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. Na tych podstawach wniósł o uchylenie skarżonego wyroku i uwzględnienie apelacji w całości, ewentualnie o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

We współczesnym orzecznictwie przyjmuje się zgodnie, że akt administracyjny może być źródłem powstania stosunku cywilnoprawnego (por. przykładowo postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2005 r., III CZP 97/05, LEX nr 175454 i podane tam dalsze orzecznictwo, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2006, I CSK 43/06, nie publ., wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 stycznia 2003 r., I SA 605/01, LEX nr 126744, czy wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 lipca 2000 r., SK 12/99, OTK 2000, nr 5, poz. 143). Należy zatem przyjąć konsekwentnie, że jeśli z decyzji administracyjnej wyprowadza się treści składające się na oświadczenie woli w rozumieniu prawa cywilnego, to do ustalenia rzeczywistego kształtu tego oświadczenia stosuje się odpowiednio art. 65 k.c. Tak właśnie postąpił Sąd Apelacyjny w niniejszej sprawie, przyjmując, że decyzja z dnia 30 grudnia zawierała zobowiązanie Skarbu Państwa do sprzedania lokalu nr [...] H. C. oraz, że do

notarialnej sprzedaży dojść powinno niezwłocznie po uregulowaniu przez kandydatkę na nabywczynię ustalonej w decyzji należności. Dodatkowo należy wskazać, że gdyby nawet z okoliczności wydania decyzji i jej treści nie dało się wyinterpretować terminu do zawarcia umowy notarialnej, to ewentualne wątpliwości w tym zakresie terminu powinien usuwać art. 455 k.c., zgodnie z którym, jeżeli termin świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Dlatego też kwestionowanie w skardze kasacyjnej zaciągnięcia przez pozwanego zobowiązania w tej materii w stosunku do H. C. jest bezskuteczne, a zarzut naruszenia art. 471 k.c. oraz § 24 powołanego w skardze Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 września 1985 r., nie trafny.

Już w uzasadnieniu wydanego w niniejszej sprawie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2005 zwrócono uwagę na to, że wobec twierdzeń strony pozwanej zawartych w piśmie procesowym na k. 125 – 126 roszczenia strony powodowej o zawarcie umowy, a tym samym i roszczenia odszkodowawcze mogą okazać się bezprzedmiotowe. Chodzi tu o zgłoszenie pretensji do nieruchomości przez poprzednich jej właścicieli. Ujawnienie się tych właścicieli zobowiązywało Skarb Państwa do wstrzymania się z zawieraniem umowy z H. C., przynajmniej do czasu wyjaśnienia zasadności ich roszczeń. W związku z tym podejmowano szereg decyzji, poczynając od uchylenia w lutym 1999 r. przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast decyzji z września 1969 r. utrzymującej w mocy decyzję odmawiającą własności czasowej byłym właścicielom nieruchomości przy ul. G., kończąc na decyzji Prezydenta W. z dnia 6 października 2003 r. stwierdzającej wygaśnięcie decyzji z dnia 30 grudnia 1988 r. o sprzedaży lokalu H. C. Przyczyną wydawania tych wszystkich decyzji, wskazywana w ich uzasadnieniach, było przywrócenie i respektowanie praw poprzednich właścicieli nieruchomości. W tej sytuacji uznanie przez Sąd Apelacyjny, że powoływanie się przez stronę pozwaną na te ich uprawnienia było zbyt ogólne i niejasne nie da się pogodzić z art. 229 i art. 230 k.p.c. Takie powierzchowne potraktowanie przez Sąd przyczyn podejmowania wspomnianych decyzji administracyjnych uchybia też powołanemu w skardze kasacyjnej art. 328 § 2 k.p.c.

Naruszenie tych norm procesowych było przy tym tego rodzaju, że mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy (art. 393³ § 1 pkt 2 k.p.c.).

Nie da się też odeprzeć zarzutu naruszenia art. 475 k.c. w zw. z art. 361 k.c. Jeżeli bowiem rzeczywistą przyczyną odmowy zawarcia umowy notarialnej z H. C. i jej następcami prawnymi były roszczenia poprzednich właścicieli zgłoszone do nieruchomości, to potwierdzenie tych roszczeń w prowadzonych postępowaniach administracyjnych należałoby potraktować jako następczą przyczynę niemożności zadośćuczynienia zobowiązaniu pozwanego wobec strony powodowej, płynącemu z decyzji z grudnia 1988 r. o przeznaczeniu lokalu na sprzedaż. Pozwany, jako jednostka władzy publicznej, zobowiązany jest w pierwszym rzędzie działać legalnie (przestrzegać prawa). Stojąc przed wyborem, czy honorować uprawnienia właścicielskie do nieruchomości pierwotnych jej właścicieli, czy dotrzymać zobowiązania z tej decyzji, dał prawidłowo pierwszeństwo prawu własności, jako silniejszemu. Tym samym jednak niemożliwym stało się dotrzymanie zobowiązania względem powodów (niemożność prawna), skutkujące, zgodnie z art. 475 § 1 k.c., jego wygaśnięcie. Pozostałe zarzuty skargi kasacyjnej okazały się nieuzasadnione. Zarzut uchybienia art. 233 k.p.c. jest niedopuszczalny (art. 398³ § 3 k.p.c.). Zarzut naruszenia art. 120 k.c. jest nietrafny, gdyż Sąd Apelacyjny przekonująco uzasadnił, że roszczenie zostało zgłoszone przed upływem 10 – letniego terminu przedawnienia i Sąd Najwyższy podziela to stanowisko.

Nie jest wreszcie trafny zarzut naruszenia art. 24 ust. 4 ugg w zw. z art. 922 k.p.c., gdyż przedmiotem sprawy nie było wymuszenie sprzedaży mieszkania, które przysługiwało rzeczywiście tylko najemcy lub wskazanej przez niego osobie bliskiej, stale z nim zamieszkującej (takie roszczenie nie wchodziło do spadku), lecz od początku było to roszczenie odszkodowawcze, które, gdyby rzeczywiście przysługiwało pierwotnej powodce, przechodziło na jej następców prawnych na zasadach ogólnych.

Z podanych przyczyn orzeczono jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 w zw. z art. 108 § 2 k.p.c.).