



Sygn. akt II CSK 275/08

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 grudnia 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Helena Ciepla (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z powództwa C. K.

przeciwko Miastu P.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 25 listopada 2008 r.,

skargi kasacyjnej powódki

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 19 grudnia 2007 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 19 grudnia 2007 r. oddalił apelację powódki od wyroku Sądu Okręgowego w P., oddalającego powództwo o zapłatę kwoty 1.743.151,66 zł z tytułu odszkodowania, opierając rozstrzygnięcia na następujących ustaleniach i wnioskach:

W dniu 11 marca 1976 r. S. B., K. B. i M. D. jako współwłaściciele zawarli ze Skarbem Państwa umowę sprzedaży działki nr 36/6 o obszarze 2.44,21 ha, położonej w P. przy ul. S. za cenę 390.902,40 zł przed denominacją, w trybie art. 6 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Dz.U. Nr 17, poz. 70 ze zm.), w celu budowy centrum hoteli pracowniczych, którego nie zrealizowano.

W 1986 r. na tej nieruchomości wybudowano magistralę wodociągową o średnicy 1000 mm z rur żeliwnych przebiegających przez działki 36/23 i 36/24, którą w 1997 r. przebudowano, jednakże nie usunięto dotychczasowej. Obecnie magistrala biegnie przez działki nr 36/17, 36/24 i 36/23 w obrębie W., ul. S. Inwestorem była stacja Paliw - Spółka z o.o. z siedzibą w K. W planie zagospodarowania przestrzennego z 1994 r. działka ta była przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową, lecz plan ten utracił moc w 2003 r. i aktualnie obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W księdze wieczystej Kw. 110978 prowadzonej dla działek nr 36/9 i 36/10, w skład których po podziale nieruchomości wchodziła sporna działka nr 36/17 o pow. 0,3098 ha, wpisano Miasto P. na miejsce Skarbu Państwa na podstawie decyzji Wojewody z dnia 15 grudnia 1994 r.

W dniu 28 listopada 1997 r., Miasto P. sprzedało tę działkę za cenę rynkową 653.678,00 zł. „M.” Spółce z o.o. w K., która uzyskała zgodę na budowę stacji benzynowej pod warunkiem przesunięcia magistrali na działki sąsiednie.

Wszyscy wymienieni współwłaściciele zmarli: M. D. w 1995 r., a spadek po niej odziedziczyła w połowie powódka, K. B. w dniu 11 grudnia 1992 r., a S. B. w 2003 r. i on zamieszkiwał do chwili śmierci pod tym samym adresem.

Powódka dowiedziała się o sprzedaży spornej nieruchomości w 1997 r., lecz nie zamierzała jej kupić, S. B. dowiedział się o sprzedaży przypadkowo podczas pobytu w urzędzie około 3-4 lata przed śmiercią.

S. B. jako jeden ze współwłaścicieli oraz H. – M. M., B. S., I. E. D., powódka C. – M. K. i Z. B. jako spadkobiercy pozostałych współwłaścicieli w dniu 15 października 1998 r., złożyli wniosek o zwrot spornej nieruchomości, a w 2003 r. wystąpili z pozwem o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży.

W dniu 29 marca 2004 r. spadkobiercy [...] zawarli z powódką umowę cesji, w której przelali na jej rzecz wierzytelność z tytułu przysługującego im odszkodowania za zbycie nieruchomości położonej w P. przy ul. S.

Spółka „M.” poniosła koszty przesunięcia magistrali, oddając do tego celu swój grunt sąsiedni, skutkiem czego przedmiotowa nieruchomość stała się atrakcyjna, a jej wartość na dzień 19 września 2005 r. wyniosła 1.521.118 zł.

Sąd Apelacyjny podzielił też ocenę prawną Sądu Okręgowego przyjmującą, że pozwany zrealizował cel wywłaszczenia, bowiem dla prawidłowego funkcjonowania planowanego zespołu hoteli robotniczych, niezbędne było posadowienie na spornej nieruchomości infrastruktury w postaci magistrali wodociągowej, a następcza zmiana przeznaczenia tej nieruchomości nie spełnia koniecznej przesłanki z art. 69 i 47 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (jedn. tekst: Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm. - dalej: „u.g.g.”), warunkującej zwrot nieruchomości oraz, że roszczenie o zwrot jest bezzasadne także z przyczyny określonej w art. 229 ustawy o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm., obecnie jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm. - dalej „u.g.n.”. Przedmiotowa nieruchomość została bowiem zbyta przed dniem 1 stycznia 1998 r. Sąd Apelacyjny zaaprobował również stanowisko Sądu Okręgowego przyjmujące, że powódka nie wykazała poniesionej szkody w związku z działaniem bądź zaniechaniem pozwanego, gdyż nie zamierzała skorzystać z prawa pierwokupu spornej działki.

Powódka w skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach wymienionych w art. 398³ § 1 k.p.c. zarzuciła naruszenie:

- art. 23 ust. 4 u.g.g. przez błędną wykładnię i bez podania przyczyn jego niezastosowania;
- art. 69 i 47 ust. 4 tej ustawy przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że pobudowanie na wywłaszczonej nieruchomości magistrali wodociągowej po upływie 10 lat od wywłaszczenia oznacza, że cel wywłaszczenia został zrealizowany.
- art. 136 ust. 3 u.g.n. przez błędne zastosowanie polegające na przyjęciu, że skoro sporna nieruchomość została wywłaszczona i sprzedana przed dniem 1 stycznia 1998 r. oraz został zrealizowany cel wywłaszczenia, to nie przysługuje roszczenie o zwrot ani o odszkodowanie;

W ramach drugiej podstawy kasacyjnej zarzuciła naruszenie:

- art. 378 § 1 k.p.c. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że podniesienie w apelacji zarzutu naruszenia prawa materialnego bez wyszczególnienia konkretnego przepisu zwalnia sąd od uwzględnienia niewskazanych przepisów;
- art. 217 § 1 i 2 k.p.c. w związku z art. 328 § 2 k.p.c. przez oddalenie wniosków dowodowych zmierzających do wykazania poniesionej szkody.

W konkluzji wniosła o uchylenie wyroków sądów obu instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia przepisów art. 47 ust. 4 i 69 u.g.g. oraz art. 136 ust. 3 u.g.n. nie może odnieść zamierzonego skutku. Wprawdzie nieruchomość zbytą na podstawie umowy przewidzianej w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (tekst jedn.: Dz. U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64) należy uważać za nieruchomość wywłaszczoną w rozumieniu art. 34 ust. 1 ustawy (por. uchwałę SN z dnia 11 kwietnia 1985 r., III CZP 13/85 OSNC 1985/12/188) i powołane przepisy miały w sprawie zastosowanie, lecz

w okolicznościach sprawy rozważanie, czy zostały naruszone jest bezprzedmiotowe. Sąd Apelacyjny podzielił bowiem ocenę jurydyczną Sądu Okręgowego nie tylko co do tego, że nie została spełniona przesłanka zbędności wyłączonej nieruchomości warunkująca na podstawie tych przepisów jej zwrot, ale też co do bezzasadności roszczenia na podstawie art. 229 u.g.n. z uwagi na sprzedaż tej nieruchomości przed dniem 1 stycznia 1998 r., a tej podstawy oddalenia powództwa skarżąca nie zwalcza. Prawidłowa wykładnia art. 229 u.g.n. prowadzi zaś do wniosku, że jeżeli przed dniem 1 stycznia 1998 r. rozporządzono wyłączonej nieruchomości w sposób określony w tym przepisie i fakt ten został ujawniony w księdze wieczystej, to roszczenie o zwrot tej nieruchomości nie przysługuje byłemu właścicielowi - następcy prawnemu - choćby spełnione były przesłanki do zwrotu określone w powołanych przepisach. W okolicznościach objętych hipotezą art. 229 u.g.n. nie dochodzi do merytorycznego (co do istoty) rozstrzygnięcia sprawy o zwrot wyłączonej nieruchomości, lecz jedynie do formalnego jej załatwienia, wyłączającego w celu ochrony osób trzecich, które nabyły własność wyłączonej nieruchomości lub stały się jej użytkownikami wieczystymi, skuteczne domaganie się zwrotu tej nieruchomości.

Unormowanie to czyni bezprzedmiotowym rozważanie zasadności zarzutu kwestionującego przyjęcie przez Sąd braku spełnienia przesłanek warunkujących zwrot nieruchomości.

Bezzasadny jest również zarzut naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny bowiem, aprobując ocenę jurydyczną Sądu Okręgowego uznał tym samym, że prawidłowy jest pogląd tego Sądu o braku podstaw do uwzględnienia powództwa stosownie do art. 23 ust. 4 u.g.g., czemu dał wyraz w końcowej części uzasadnienia wyroku, mimo że naruszenie tego przepisu nie zostało powołane w apelacji.

Nie jest również zasadny zarzut naruszenia art. 217 § 1 i 2 k.p.c. Zaskarżenie skargą kasacyjną orzeczenia sądu drugiej instancji nie może opierać się na zarzutach uchybień popełnionych przez sąd pierwszej instancji, a przepis ten dotyczy postępowania przed takim sądem. Uchybienia te podlegają bowiem kontroli apelacyjnej. Gdyby nawet we wskazanej podstawie dopatrzeć się zarzutu

pod adresem sądu drugiej instancji, to mógłby się on sprowadzać do naruszenia art. 382 k.p.c., bądź art. 381 k.p.c. z uwagi na uznanie za spóźniony dowód, lecz taki zarzut nie został zgłoszony (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 1997 r., I CKN 97/96, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 87).

Wreszcie nie został naruszony art. 328 § 2 k.p.c. Przepis ten w związku z art. 391 k.p.c. zastosowany odpowiednio do uzasadnienia orzeczenia Sądu drugiej instancji oznacza, że uzasadnienie to nie musi zawierać wszystkich elementów uzasadnienia wyroku Sądu pierwszej instancji, ale takie elementy, które ze względu na treść apelacji i na zakres rozpoznania sprawy wyznaczony przepisami ustawy są potrzebne do rozstrzygnięcia sprawy przez sąd drugiej instancji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 1998 r. I CKN 899/98, niepubl.). Uzasadnienie zaskarżonego wyroku odpowiada tak określonym wymaganiom, bowiem Sąd Apelacyjny jasno i w sposób nie budzący wątpliwości zaaprobował pogląd Sądu Okręgowego o bezzasadności powództwa i braku podstaw do przyjęcia odpowiedzialności pozwanego. W konfrontacji zatem z treścią uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie daje się obronić teza skarżącej, jakoby nie zawierało ono podstawy prawnej rozstrzygnięcia.

Nie można jednak odmówić racji skarżącej co do naruszeniu art. 23 ust. 4 u.g.g., który obowiązywał w dacie zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, tj. w dniu 28 listopada 1997 r., a w sprawie miarodajne było prawo obowiązujące w tej dacie. Zgodnie z tym przepisem byli właściciele nieruchomości przejętych na rzecz Skarbu Państwa lub ich spadkobiercy mają pierwszeństwo w ich nabyciu, jeżeli zaoferują cenę równą wartości tej nieruchomości ustalonej w sposób określony w art. 38. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio, chyba że adres byłego właściciela nieruchomości nie jest znany. Według ust. 3 najemców lub dzierżawców lokali zawiadamia się na piśmie o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży oraz o przysługującym im pierwszeństwie nabycia zajmowanego lokalu.

Wprawdzie nie ma podstaw do objęcia umowy sprzedaży zawartej z naruszeniem przewidzianego w art. 23 ust. 4 u.g.g. prawa pierwszeństwa byłych właścicieli, sankcją nieważności przyjmowaną w orzecznictwie, jak wnioskuje skarżąca. Na gruncie obecnie obowiązujących przepisów dotyczących prawa

pierwszeństwa byłych właścicieli, wyklucza się już bowiem sankcję nieważności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2003 r., IV CKN 1842/00, OSNC 2004, nr 5, poz. 84 i z dnia 25 marca 2004 r., II CK 268/03, niepubl.). Według zapatrywania wyrażonego w uzasadnieniu uchwały Trybunału Konstytucyjnego z dnia 18 czerwca 1996 r., W 19/95 (OTK Zb.Urz. 1996, nr 3, poz. 25), stosowanie art. 23 ust. 4 u.g.g. do nieruchomości wywłaszczonych lub wykupionych na cel uzasadniający wywłaszczenie nie zostało wykluczone. Jednakże jeśli wywłaszczona nieruchomość została sprzedana z pominięciem prawa pierwszeństwa byłego właściciela przed dniem wejścia w życie ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jedn.: Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.), to umowa jej sprzedaży jest ważna i nie można domagać się zwrotu nieruchomości. Były właściciel może natomiast żądać odszkodowania za szkody, które zostały mu wyrządzone na skutek naruszenia jego praw. Takiemu stanowisku dał wyraz Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 czerwca 2007 r., IV CSK 81/07, niepubl.).

Z poczynionych w sprawie ustaleń, które nie podlegają weryfikacji w postępowaniu kasacyjnym, wynika że pozwany nie zawiadomił nikogo z byłych współwłaścicieli, ani ich spadkobierców, mimo że współwłaściciel S. B. zamieszkiwał w tej nieruchomości aż do 2003 r. Tak więc pozwany naruszył wynikające z art. 23 ust. 4 u.g.g. prawo pierwszeństwa. Sąd Apelacyjny, przyjmując w ślad za Sądem Okręgowym, że skoro powódka nie zamierzała skorzystać z prawa pierwszeństwa zakupu nieruchomości, to tym samym nie poniosła z tego tytułu w oparciu o art. 23 ust. 4 u.g.g. szkody, powołał się na jej oświadczenie pomijając jednak jego pełną treść na k. 88 akt. „...” ja i tak nie nabyłabym tej nieruchomości bo i tak należy mi się zwrot”. W tej sytuacji Sąd Apelacyjny przedwcześnie uznał powództwo za nieudowodnione. Dla wyjaśnienia zasady powództwa konieczne było ustalenie czy powódka i pozostali współwłaściciele, którzy dokonali na jej rzecz cesji skorzystaliby z prawa pierwszeństwa zakupu przedmiotowej nieruchomości, gdyby wiedzieli, że nie przysługuje im roszczenie o zwrot.

Z tych względów zaskarżony wyrok uchylono i przekazano sprawę do ponownego rozpoznania (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).

