



## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

5 września 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

SSN Karol Weitz

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 5 września 2023 r. w Warszawie  
skargi kasacyjnej L.K. i S.K.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie

z 8 grudnia 2020 r., I ACa 469/19,

w sprawie z powództwa L.K. i S.K.

przeciwko Skarbowi Państwa - Wojewodzie Mazowieckiemu i Prezydentowi

m.st. Warszawa

o zapłatę,

**1) uchyla zaskarżony wyrok w pkt I oraz w pkt III co do rozstrzygnięcia o kosztach w odniesieniu do pozwanego Skarbu Państwa i sprawę przekazuje w tym zakresie Sądowi Apelacyjnemu w Warszawie do ponownego rozpoznania;**

**2) w pozostałym zakresie, to jest co do rozstrzygnięcia o apelacji powodów, skargę kasacyjną oddala;**

**3) pozostawia Sądowi Apelacyjnemu w Warszawie rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie.**

## UZASADNIENIE

Powodowie L.K. i S.K. wnieśli o zasądzenie od M. i Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta m.st. Warszawy kwoty 1.982.640,37 zł z ustawowymi odsetkami od doręczenia odpisu pozwu, tytułem odszkodowania za szkodę poniesioną w związku z wadami nieruchomości w W. przy ul. [...], stanowiącej działkę nr [...] z obrębu, oddanej im przez Skarb Państwa w użytkowanie wieczyste w zamian za wywłaszczoną inną nieruchomość na podstawie umowy z 25 października 1977 r., która okazała się w części nieważna.

Na dochodzoną przez powodów kwotę 1.982.640,37 zł składają się: (a) odszkodowanie stanowiące różnicę między wartością prawa użytkowania wieczystego działki nr [...] z obrębu [...] przy ul. [...] w W. a wartością tego prawa co do wydzielonej z niej działki nr [...]1, według ich stanu na 4 listopada 1977 r., przy przyjęciu braku możliwości zabudowy działki nr [...]1; (b) zwrot poniesionych opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy ul. [...] w W. za lata 1977-2013; (c) zwrot wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej dla oddanego w użytkowanie wieczyste gruntu z tej nieruchomości; (d) zwrot zapłaconych podatków od nieruchomości za lata 1977-2013; (e) zwrot innych wydatków poniesionych na nieruchomość w celu wykorzystania jej zgodnie z celem umowy.

Pozwani M. i Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta m.st. Warszawy wnieśli o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z 2 grudnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo. Przyjął, że pozwany nie może ponosić odpowiedzialności kontraktowej na podstawie w części nieważnej umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, gdyż w części nie mogła ona ukształtować sytuacji stron, a w części nadal je wiąże. Powodowie nie wykazali, żeby umowa nie została wykonana lub żeby była nienależycie wykonana w części, w jakiej pozostaje wiążąca.

Postanowieniem z 6 czerwca 2017 r. Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 67 § 2 k.p.c. w związku z art. 65 ust 1 ustawy z 21 stycznia 2000 r. o zmianie niektórych ustaw związanych z funkcjonowaniem administracji publicznej (Dz. U. z 2000 r.

Nr 12, poz. 136), oznaczył Wojewodę Mazowieckiego jako reprezentanta Skarbu Państwa obok Prezydenta m.st. Warszawy.

Wyrokiem z 19 lutego 2016 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie uchylił wyrok Sądu Okręgowego z 2 grudnia 2014 r. i sprawę przekazał temu Sądowi do ponownego rozpoznania. Sąd Apelacyjny uznał za wewnętrznie sprzeczną ocenę Sądu Okręgowego, że skoro umowa została uznana za nieważną tylko w części, to w sprawie w ogóle nie można rozważać odpowiedzialności kontraktowej. Stwierdził, że konieczne jest powołanie biegłego co najmniej w celu ustalenia, czy pozostawiona powodowi działka o powierzchni 199 m<sup>2</sup> może być wykorzystana pod budowę domu jednorodzinnego oraz rozważenie zasadności żądania odszkodowania co do poniesionych przez powodów opłat za użytkowanie wieczyste i podatki, odszkodowania za wykup gruntu pod drogę i co do skuteczności zarzutu przedawnienia.

Wyrokiem z 20 grudnia 2018 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził na rzecz powodów od Skarbu Państwa – Wojewody Mazowieckiego kwotę 473.068 zł z ustawowymi odsetkami od 29 lipca 2014 r. do 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. (pkt 1), a także od Skarbu Państwa – [...] oraz M. kwotę 12.458,55 zł z ustawowymi odsetkami od 29 lipca 2014 r. do 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r., z zastrzeżeniem, że spełnienie zasądanego świadczenia przez jednego z pozwanych zwalnia ze świadczenia drugiego, a w pozostałym zakresie oddalił powództwo.

Sąd Okręgowy ustalił, że decyzją z 30 sierpnia 1977 r. Naczelnik Urzędu Dzielnicowego W. ustanowił na rzecz powoda użytkowanie wieczyste na okres 99 lat gruntu stanowiącego działkę nr [...]2, o powierzchni 464 m<sup>2</sup> w W. przy ul. [...], dla której prowadzona była księga wieczysta nr [...], z przeznaczeniem pod zabudowę budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Umową z 4 listopada 1977 r. Skarb Państwa oddał powodowi w użytkowanie wieczyste tę nieruchomość na 99 lat, a ci zobowiązali się uiszczać opłaty roczne i zabudować grunt domem jednorodzinnym w ciągu czterech lat od chwili zawarcia umowy.

Powodowie rozpoczęli przygotowania do budowy, wystąpili o konieczne pozwolenia, lecz nie mogli objąć w posiadanie nieruchomości ze względu na konflikt z sąsiadami, którzy uniemożliwiali im wchodzenie na posesję oraz wykonywanie na

niej prac. Powodowie co najmniej od 1984 r. próbowali dochodzić swoich praw na drodze karnej, sądowej, administracyjnej oraz sądowoadministracyjnej. Na drogę sądową występowali również przeciwko nim właściciele lub użytkownicy wieczystości sąsiednich nieruchomości. Nieruchomość pozbawiona była dostępu do drogi publicznej i powodowie zabiegali o ustanowienie dla niej służebności drogi koniecznej.

Decyzją z 8 maja 2000 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. uchyliło swoje decyzje z 18 lutego 1999 r. i z 25 stycznia 1995 r., orzekające o stwierdzeniu nieważności decyzji Naczelnika Dzielnicy W. z 30 sierpnia 1977 r. o oddaniu powodowi w użytkowanie wieczyste gruntu o powierzchni 464 m<sup>2</sup> w W. przy ul. [...] z przeznaczeniem pod budowę domu jednorodzinnego; stwierdziło, że decyzja Naczelnika Dzielnicy W. z 30 sierpnia 1977 r. została wydana z naruszeniem prawa, lecz wywołała nieodwracalne skutki prawne. Decyzja ta została utrzymana w mocy decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego z 20 września 2000 r. Wyrokiem z 25 października 2002 r., I SA 2275/00, Naczelny Sąd Administracyjny uchylił obie te decyzje.

Ostateczną decyzją z 3 października 2005 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze utrzymało w mocy decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego z 16 lutego 2005 r., stwierdzającą nieważność decyzji Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicy W. z 11 września 1985 r. o odmowie ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą hipoteczną [...] co do części gruntu o powierzchni 1181 m<sup>2</sup>, dz. nr [...], jako rażąco naruszającej art. 7 ust. 2 dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. W. (Dz. U. poz. 279; dalej – dekret o gruntach warszawskich).

Decyzją z 21 stycznia 2003 r. Prezydent [...] ustalił na wniosek powodów warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie domu mieszkalnego wolnostojącego z wjazdem od ul. [...] w W. na działkach nr [...] i [...] z obrębu [...].

Wyrokiem z 13 października 2011 r., XXV C 1554/05, kończącym wszczęte w 2003 r. postępowanie z powództwa K.N., A.K. i M.K., Sąd Okręgowy w Warszawie stwierdził, że umowa zawarta 4 listopada 1977 r. pomiędzy Skarbem Państwa a powodami w niniejszej sprawie o oddaniu im w użytkowanie wieczyste nieruchomości

gruntowej stanowiącej działkę nr [...] obręb [...] o pow. 464 m<sup>2</sup> w W. przy ul. [...], jest nieważna co do części tej nieruchomości o powierzchni 265 m<sup>2</sup>, pochodzącej z działki nr [...]2 i księgi hipotecznej [...], objętej księgą wieczystą nr [...]. Nieważność umowy była konsekwencją jej zawarcia przed rozpoznaniem zgłoszonego w maju 1949 r. na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu o gruntach warszawskich wniosku dotychczasowego właściciela J.L., rozpoznanego dopiero 11 września 1985 r. Sąd Okręgowy umorzył postępowanie co do żądania wydania gruntu i pozwu wzajemnego, którym powodowie w niniejszej sprawie żądali zasądzenia od powodów - pozwanych wzajemnie kwoty 394.560 zł z odsetkami za bezumowne korzystanie z nieruchomości, której dotyczyło żądanie ustalenia nieważności umowy.

Postanowieniem z 23 lutego 2010 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Żoliborza w Warszawie ustanowił służebność przechodu i przejazdu o przebiegu wyznaczonym na mapie na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego nieruchomości w W. przy ul. [...], stanowiącej działkę nr [...], obręb [...] o powierzchni 464 m<sup>2</sup>, objętej księgą wieczystą nr [...], przez nieruchomość oznaczoną jako działka nr [...]3, obręb [...] o powierzchni 153 m<sup>2</sup>, objętej księgą wieczystą nr [...]. Powodowie jako użytkownicy wieczysci nieruchomości władnącej zostali zobowiązani do zapłaty solidarnie na rzecz M. kwoty 35.244.96 zł rozłożonej na 7 rat miesięcznych: pierwszej w wysokości 5.244,96 zł, płatnej do 10 maja 2010 r., kolejne sześć rat w wysokości po 5.000 zł płatnych do 10 dnia każdego miesiąca, jako wynagrodzenia za ustanowioną służebność.

W piśmie do Urzędu Dzielnicy [...] z 10 października 2012 r. powodowie wystąpili o rozwiązanie umowy z 4 listopada 1977 r. i oddanie im przez M. w użytkowanie wieczyste gruntu o podobnym kształcie, rozmiarze i lokalizacji, z zaliczeniem na poczet świadczeń z nowej umowy opłat z tytułu użytkowania wieczystego poniesionych przez nich na nieruchomość przy ul. [...] w W.

W piśmie z 15 kwietnia 2013 r. M. wyjaśniło, że rozwiązanie umowy o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste co do pozostałej części gruntu, co do którego umowa nie została uznana za nieważną, będzie możliwe dopiero po podziale nieruchomości i założeniu księgi wieczystej dla nowej działki.

W latach 1977-2013 powodowie ponosili opłaty za użytkowanie wieczyste oraz uiszczali podatek od nieruchomości objętej umową z 4 listopada 1977 r., a od

2010 r. płacili na rzecz M. wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogi koniecznej. W latach 2002-2003 ponosili opłaty związane z zajęciem pasa drogowego przy ul. [...] w W., a w 2002 r. uiścili opłaty za dzierżawę gruntu. Od 1979 r. do 2012 r. ponieśli wydatki związane z zawarciem umowy, przygotowaniem placu budowy i projektu budowlanego, sporządzeniem map, a także opłacili adwokata.

Decyzją z 19 marca 2014 r. Prezydent m.st. Warszawy zatwierdził projekt podziału nieruchomości objętej księgą wieczystą nr [...], stanowiącej działkę nr [...], obręb [...] o pow. 0,0464 ha, na projektowane działki: nr [...]4 o pow. 0,0265 ha i nr [...]1 o pow. 0,0199 ha oraz nieruchomości objętej księgą wieczystą nr [...], stanowiącej działkę nr [...], obręb [...] o pow. 0,0153 ha, na projektowane działki: nr [...]3 o pow. 0,0088 ha i nr [...] o pow. 0,0065 ha, pod warunkiem ustanowienia przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału służebności gruntowej polegającej na prawie przejścia i przejazdu do ul. [...] na projektowanej działce nr [...]5 na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego (właściciela) projektowanej działki nr [...]1.

Działka nr [...]1 może być zabudowana domem mieszkalnym jednorodzinnym typu bliźniak z powierzchnią zabudowy do 84 m<sup>2</sup>, o maksymalnej powierzchni ogólnej 185 m<sup>2</sup> wyłącznie przy wykorzystaniu pod zabudowę również działki nr [...]5. Osoby zajmujące sąsiednią nieruchomość nie wyrażają zgody na takie zabudowanie działki nr [...]1. Powodowie nie mogą zatem zabudować tej działki z uwagi na zbyt małą powierzchnię. Pismem z 25 maja 2017 r. Zarząd Dzielnicy [...] poinformował powodów, że uwzględniono ich żądanie rozwiązania bez wynagrodzenia umowy użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr [...]1.

Różnica wartości pomiędzy prawem użytkowania wieczystego działki nr [...] a działki nr [...]1, według ich stanu na 4 listopada 1977 r., przy przyjęciu, że istnieje możliwość zabudowy działki nr [...]1, wynosi 386.105 zł, a przy przyjęciu braku możliwości jej zabudowy wynosi 473.068 zł. Łączna wysokość czynszu dzierżawnego możliwego do uzyskania na podstawie umowy dotyczącej tego gruntu za okres od 5 listopada 1977 r. do 30 czerwca 2018 r., z uwzględnieniem aktualnej wartości pieniądza i inflacji w latach 1977-2018, wynosi 859.152 zł.

Sąd Okręgowy powołał się na art. 386 § 6 k.p.c. i stwierdził, że wiązą go wskazania udzielone przez Sąd Apelacyjny przy poprzednim rozpoznaniu sprawy.

Zakwalifikowanie odpowiedzialności pozwanego w stosunku do powodów jako kontraktowej (art. 471 k.c.) zostało już przesądzone, a legitymowanym biernie co do tego roszczenia jest Skarb Państwa, jako strona umowy z 4 listopada 1977 r. Okoliczność, że nieruchomość stała się w chwili wejścia w życie ustawy z 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. z 1990 r. Nr 32, poz. 181 ze zm.) mieniem właściwej gminy, a następnie własnością M., nie spowodowała przejścia na M. odpowiedzialności kontraktowej.

Z powołaniem się na art. 365 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy uznał, że jest związany wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z 13 października 2011 r., stwierdzającym częściową nieważność umowy o oddaniu powodom gruntu w użytkowanie wieczyste. W konsekwencji uznania umowy za nieważną w tej części, powodowie pozostali użytkownikami wieczystymi tylko gruntu we własności M. o powierzchni 199 m<sup>2</sup>, wydzielonego jako działka nr [...]1.

Źródłem szkody wyrządzonej powodom było nienależyte wykonanie umowy z 4 listopada 1977 r., a nie decyzja z 30 sierpnia 1977 r. albo inna decyzja dotycząca gruntu oddanego im w użytkowanie wieczyste. Nieruchomość będąca przedmiotem umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego miała wadę prawną - została zawarta przed rozpoznaniem zgłoszonego na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu o gruntach warszawskich wniosku dotychczasowego właściciela o ustanowienie prawa na jego rzecz. Okoliczność ta spowodowała stwierdzenie częściowej nieważności umowy z 4 listopada 1977 r., podczas gdy jej celem było ustanowienie na rzecz powodów prawa umożliwiającego im wzniesienie domu, w którym mieli zamieszkać w zamian za wywłaszczoną nieruchomość w innej części W. Powodowie niezwłocznie przystąpili do realizacji tego celu, ale na przeszkodzie stanęła postawa sąsiadów i właściwości gruntu będącego przedmiotem umowy. Pozostawiona powodom działka nr [...]1 nie pozwala na osiągnięcie celu ustanowienia prawa.

Sąd Okręgowy przyjął, że oddanie powodom w użytkowanie wieczyste gruntu, który nie nadawał się na cel, na który został przeznaczony, stanowiło formę niewłaściwego wykonania umowy. Ciężar wykazania, że nienależyte wykonanie zobowiązania wynikało z okoliczności, za które Skarb Państwa jako dłużnik nie ponosi odpowiedzialności, spoczywał na pozwanym Skarbie Państwa, a ten mu nie

sprostął.

Powodowie wykazali wysokość poniesionej szkody. Wartość prawa użytkowania wieczystego działki nr [...], według stanu na 4 listopada 1977 r. wynosiła 676.048 zł. Wartość prawa użytkowania wieczystego działki nr [...]1, według stanu na 4 listopada 1977 r., wobec braku możliwości jej zabudowy, to 202.980 zł. Na podstawie umowy powodowie otrzymali zatem nieruchomością wartą 676.048 zł, ale wskutek nienależytego jej wykonania ostatecznie władają nieruchomością wartą 202.980 zł. Ich szkoda wynosi 473.068 zł. Gdyby umowa została wykonana należycie, powodowie dysponowaliby nieruchomością o wartości 676.048 zł i mogliby zabudować ją domem mieszkalnym jednorodzinny. Wobec częściowej nieważności umowy, za co odpowiedzialność ponosi Skarb Państwa jako właściciel, powodom pozostała nieruchomością warta 202.980 zł, której nie mogą zabudować i która nie ma dla nich obecnie żadnego znaczenia gospodarczego. Normalnym skutkiem zawarcia umowy dotyczącej nieruchomości dotkniętej wadą prawną jest wystąpienie szkody w majątku osób będących jej nabywcami, gdy – zgodnie z treścią i celem umowy – podlegała wykorzystaniu w ustalony sposób.

Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie odszkodowawcze powodów przedawniło się w dziesięcioletnim terminie liczonym od zawarcia umowy, jednak podniesienie przez pozwanych zarzutu przedawnienia ocenił jako nadużycie prawa podmiotowego (art. 5 k.c.). Powodowie nie są odpowiedzialni za sytuację, w jakiej się znaleźli, a przy tym stale i wytrwale walczyli o osiągnięcie celu umowy.

Wyrokiem z 8 grudnia 2020 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie na skutek apelacji powodów i pozwanego Skarbu Państwa od wyroku Sądu Okręgowego z 20 grudnia 2018 r., zmienił ten wyrok w pkt 1 częściowo w ten sposób, że oddalił powództwo o zapłatę kwoty 386.105 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 29 lipca 2014 r. oraz oddalił apelację powodów i apelację pozwanego w pozostałym zakresie.

Sąd Apelacyjny zaakceptował ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego. Stwierdził, że rękojmia dobrej wiary ksiąg wieczystych jest sposobem nabycia prawa na podstawie ważnej czynności prawnej z osobą, która nie ma legitymacji prawnomaterialnej do rozporządzania prawem wpisanym do księgi wieczystej. Nie może natomiast doprowadzić do nabycia prawa, które w ogóle nie mogłoby powstać w określonym kształcie, nie chroni więc przed skutkami sprzeczności

czynności prawnej z ustawą, a w konsekwencji nieważnej. Z sankcją nieważności czynności prawnej łączy się obowiązek zwrotu spełnionych świadczeń. Nie jest natomiast możliwe w takim wypadku dochodzenie roszczeń wywodzonych ze stosunku prawnego kreowanego umową. W związku ze stwierdzeniem sprzeczności z prawem umowy zawartej przez strony w 1977 r. tylko co do części nieruchomości, Sąd Apelacyjny przy poprzednim rozpoznaniu sprawy przesądził jednak wiążąco, że w okolicznościach sprawy zachodzą warunki do przypisania pozwanemu odpowiedzialności kontraktowej.

Zaniechania Skarbu Państwa w zakresie regulacji stanu prawnego nieruchomości oddanej powodom w użytkowanie wieczyste spowodowało zawarcie umowy, która nie mogła prowadzić do ustanowienia na rzecz powodów prawa użytkowania wieczystego w opisanych nią granicach. Uwzględnienie *culpa in contrahendo* w związku z nieważnością czynności prawnej nie może jednak doprowadzić do osiągnięcia wszystkich tych korzyści, na jakie liczyli kontrahenci. Oznaczałoby to bowiem założenie skuteczności umowy, do czego brak uzasadnienia w teorii dyferencyjnej (art. 361 § 2 k.c.). Również na gruncie art. 471 k.c. nie można odnosić niewykonania lub nienależytego wykonania umowy do tych jej postanowień, które w ogóle nie kształtowały sytuacji stron, a tym samym nie wyznaczały stanu ich majątku relewantnego do ustalenia uszczerbku. Sąd Apelacyjny przy poprzednim rozpoznaniu sprawy nie opowiedział się za takim rozwiązaniem, gdyż nakazał jedynie rozważenie możliwości zabudowy zmniejszonej powierzchni działki. Nie można wprowadzić szkody powodów w relacji do wartości prawa użytkowania wieczystego pierwotnej działki nr [...], lecz nie da się pominąć zawężonego potencjału inwestycyjnego faktycznie uzyskanego przez nich prawa. Nieruchomość objęta umową miała mieć przeznaczenie budowlane, a cel ten był wiadomy pozwanemu i został ujawniony w umowie. Skoro zatem nie może być zrealizowany, to szkody powodów należy upatrywać w obniżonej wartości nabytej działki nr [...]<sup>1</sup>, jest ona równa różnicy między wartością tej działki z możliwością zabudowy i bez takiej możliwości.

Roszczenia odszkodowawcze wynikające z art. 471 k.c. mają charakter bezterminowy (art. 455 k.c.). Stają się wymagalne w chwili wezwania dłużnika do spełnienia świadczenia, a początek biegu terminu ich przedawnienia wyznaczany

jest na podstawie art. 120 § 1 zdanie 2 k.c. Wezwanie takie może mieć miejsce dopiero po wystąpieniu przesłanek odpowiedzialności, w tym szkody. Roszczenia powodów w zakresie objętym pkt 1 wyroku są przedawnione w całości, a w zakresie rozstrzyganym w pkt 2 w znacznej części, chociaż co do tych roszczeń szkoda powodów narastała, wraz z wymagalnością świadczeń spełnianych na podstawie umowy. W ustalonych okolicznościach dopiero orzeczenie o nieważności umowy dostatecznie wyjaśniało sytuację powodów i realnie otwierało im drogę do dochodzenia rozliczeń. Podniesienie przez pozwanego zarzutu przedawnienia Sąd Okręgowy trafnie zatem uznał za nadużycie prawa.

W związku z kwestionowaniem przez powodów oceny wysokości ich szkody według „możliwego do uzyskania czynszu dzierżawnego”, Sąd Apelacyjny stwierdził, że obowiązek wykazania szkody (art. 361 § 2 k.c.) pozostającej w adekwatnym związku przyczynowym ze zdarzeniem sprawczym (art. 361 § 1 k.c.) spoczywał na powodach. Powodowie lakonicznie opisali rozważany element szkody, odwołując się ogólnie do niemożności korzystania z nieruchomości. Nie byłoby wykluczone dowodzenie, że z problemami z zabudową nieruchomości łączyły się dla powodów wydatki na wynajęcie innego domu, zaciągnięcie związanego z tym zobowiązania, zwiększone obciążenia kosztami utrzymania, czy też brak dochodów z ewentualnego przekazania nieruchomości na podstawie odpłatnego stosunku prawnego osobom trzecim. Powodowie takich okoliczności jednak nie podnosili i nie wykazywali. Odszkodowanie nie może zatem obejmować „niemożności korzystania” z całej nieruchomości. Nie doszło do pozbawienia powodów nabytego prawa, gdyż ono od początku co do części nieruchomości im nie przysługiwało. Wynajem czy dzierżawa działki o powierzchni 465 m<sup>2</sup> nie mogły być ujmowane w rachunku hipotetycznych korzyści, których powodowie się spodzielali. Wypowiedzi powodów wskazywały przy tym na zamiar wykorzystania nieruchomości na własne potrzeby, ewentualne zatem korzyści nie jawią się w ogóle jako oczywiste w prawdopodobnym modelu zdarzeń. Problemy z faktycznym zajęciem przez powodów działki, szczególnie w początkowym okresie, były następstwem zachowania sąsiadów i nie pozostają w związku z zachowaniem pozwanego.

Powodowie zaskarżyli wyrok Sądu Apelacyjnego skargą kasacyjną w części oddalającej powództwo o zapłatę kwoty 386.105 zł oraz w części oddalającej ich

apelację od wyroku Sądu Okręgowego. Powodowie zarzucili, że zaskarżony wyrok został wydany z naruszeniem prawa materialnego, tj.: - art. 361 § 2 k.c. przez błędną wykładnię i uznanie, że podlegająca wyrównaniu szkoda nie obejmuje całej kwoty wyliczonej przez biegłego jako uszczerbek w majątku powodów; - art. 361 § 2 k.c. przez błędną wykładnię i uznanie, że nie ponieśli szkody w postaci utraconych korzyści, gdyż na skutek nieważności umowy nie nabyli pierwotnie żadnego prawa, podczas gdy utracone przez nich korzyści wynikają z uniemożliwienia im korzystania z nieruchomości z winy pozwanego, który doprowadził do zmniejszenia wartości nabytego przez powodów prawa o 859.152 zł; - art. 471 k.c. w związku z art. 6 k.c. przez błędną wykładnię i przyjęcie, że chociaż pozwany nie wykonał w sposób należyty zobowiązania, to powodowie nie ponieśli szkody w związku z niemożnością korzystania z nieruchomości przez 40 lat, liczonej jako wysokość możliwego do uzyskania czynszu dzierżawnego za ten okres.

Powodowie zarzucili też, że zaskarżony wyrok został wydany z naruszeniem prawa procesowego, tj.: - art. 382 w związku z art. 233 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. przez wywiedzenie na podstawie prawidłowo zebranego materiału dowodowego wniosków sprzecznych z jego treścią, co stanowi o dowolności oceny dowodów; - art. 386 § 1 k.p.c. przez zmianę wyroku i zmniejszenie zasądzonej na rzecz powodów kwoty odszkodowania z 473.068 zł do 86.963 zł, pomimo nieuwzględnienia wszystkich zarzutów apelacji pozwanego; - art 387 § 2<sup>1</sup> pkt 1 i 2 k.p.c. przez skonstruowanie uzasadnienia zaskarżonego wyroku w sposób niekompletny i wewnętrznie spreczny oraz niewyjaśnienie podstawy prawnej i faktycznej rozstrzygnięcia.

Powodowie wnieśli o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego w zaskarżonej części i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Pozwany wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W art. 387 § 2<sup>1</sup> pkt 1 i 2 k.p.c. ustawodawca określił wymagania, jakie stawia uzasadnieniu orzeczenia sądu drugiej instancji. Wprawdzie mają rację skarżący, że Sąd Apelacyjny nie przedstawił jasno ani metody, ani szczegółowego wyliczenia wysokości odszkodowania, które uznał za należne powodom, lecz do tej metody i wyliczenia można dojść, jeśli uwzględni się zebrane przez Sąd Okręgowy dane

wyściowe na temat wartości nieruchomości będącej przedmiotem umowy stron oraz koncepcję szkody, którą Sąd Apelacyjny uznał za możliwą do powiązania przyczynowo z wadą umowy. Kierując się tymi przesłankami, pozwany w odpowiedzi na skargę kasacyjną przedstawił wyliczenie, którego brak w motywach zaskarżonego wyroku i podał, że kwota 473.068 zł stanowi różnicę pomiędzy prawem użytkowania wieczystego działki nr [...] o pow. 464 m<sup>2</sup> a działką nr [...]1 o pow. 199 m<sup>2</sup> według stanu tych działek na dzień 4 listopada 1977 r. i przy założeniu, że brak jest możliwości zabudowy działki nr [...]1. Jest to różnica między kwotą 473.068 zł a 386.963 zł.

Niezasadnie natomiast powodowie zarzucają, że Sąd Apelacyjny nie wyjaśnił podstawy prawnej rozstrzygnięcia. Osobną kwestią jest natomiast to, czy Sąd Apelacyjny właściwie zastosował prawo materialne, na które się powołał.

Do zarzucanego przez powodów naruszenia art. 386 § 1 k.p.c. przez Sąd Apelacyjny doszłoby wtedy, gdyby Sąd ten – mimo uznania apelacji pozwanego za zasadną – oddalił tę apelację, albo uwzględnił ją, chociaż ocenił jako niezasadną. Skoro ustawodawca nie sformalizował apelacji jako środka zaskarżenia, gdyż nie wymaga, aby apelujący przytoczył w niej podstawy i zarzuty zaskarżenia, które by ograniczały sąd drugiej instancji przy rozpoznawaniu sprawy, to uwzględniająca kierunek zaskarżenia zmiana wyroku sądu pierwszej instancji z innych materialnoprawnych przyczyn niż podniesione w apelacji, nie stanowi o naruszeniu art. 386 § 1 k.p.c. W stanowiącej zasadę prawną uchwale składu siedmiu sędziów z 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07 (OSNC 2008, nr 6, poz. 55) Sąd Najwyższy wyjaśnił bowiem, że sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania.

Art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c. wyłącza z zakresu podstaw skargi kasacyjnej zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów, a taki charakter ma podniesiony przez powodów zarzut naruszenia przez Sąd Apelacyjny art. 382 w związku z art. 233 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. przez wywiedzenie na podstawie prawidłowo zebranego materiału dowodowego wniosków sprzecznych z jego treścią. Sens

zarzutu podniesionego na gruncie powołanych przepisów sami powodowie sprowadzili do tezy o dowolnej ocenie dowodów przez Sąd Apelacyjny.

Dokonując oceny materialnoprawnej żądania powodów zasądzenia na ich rzecz odszkodowania w kwocie odpowiadającej różnicy między wartością prawa użytkowania wieczystego działki nr [...] a wartością tego prawa co do działki nr [...]1, według ich stanu na 4 listopada 1977 r., przy przyjęciu braku możliwości zabudowy działki nr [...]1, to jest co do kwoty 473.068 zł, Sąd Apelacyjny pominął pewne okoliczności objęte podstawą faktyczną sporu i mające znaczenie dla odpowiedzi na pytanie o sposób postrzegania szkody poniesionej przez powodów w związku z wadliwym wykonaniem przez pozwanego umowy z 4 listopada 1977 r. Umowa ta nie została zawarta w warunkach rynkowych, zakładających swobodę wyboru kontrahenta przez obie jej strony i swobodę określenia jej przedmiotu i treści. Pozwany zaoferował bowiem powodom użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr [...] obręb [...] o pow. 464 m<sup>2</sup> w W. przy ul. [...] w zamian za wywłaszczoną inną nieruchomość w okresie obowiązywania ustawy z 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Dz. U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64). Wynika z tego, że umowa już w założeniu miała spełniać funkcje kompensacyjne i prowadzić do wyrównania w majątku powodów uszczerbku spowodowanego wywłaszczeniem, zgodnie z ustalonymi już w okresie międzywojennym zasadami posługiwania się tą instytucją w celu zrealizowania zadań publicznych. Zaoferowanie powodom przez pozwanego nieruchomości o określonych cechach w zamian – jak ustaliły Sądy *meriti* – za wywłaszczoną nieruchomość oznaczało, że tylko nieruchomość o oczekiwanych cechach, a zatem także o określonej wartości, mogło spowodować, że pozwany spełni na rzecz powodów świadczenie, do którego był zobowiązany. Pozwany powinien był ustalić na rzecz powodów prawo do nieruchomości pozwalające na jej zabudowanie domem jednorodzinnym o wartości 676.048 zł, ale wskutek nienależytego wykonania umowy ostatecznie ustanowił na ich rzecz prawo do nieruchomości wartej 202.980 zł, do tego niezdatnej do osiągnięcia celu, którego realizacji umowa miała służyć. Gdyby umowa została wykonana należycie, to powodowie dysponowaliby nieruchomością o wartości 676.048 zł i mogliby zabudować ją domem mieszkalnym jednorodzinnym, a skoro dysponują prawem do nieruchomości o wartości 202.980 zł, to szkoda, którą

ponieśli skutek nienależytego wykonania zobowiązania mającego źródło w stosunku wywłaszczeniowym wynosi 473.068 zł.

Żądana przez powodów kwota 859.152 zł odpowiadała wysokości czynszu dzierżawnego za grunt oddany im w użytkowanie wieczyste nieskutecznie, gdyż na podstawie nieważnej umowy. Trafne jest stanowisko Sądów obu instancji, że powodowie ani nie sformułowali twierdzeń, które by pozwalały sprecyzować tę postać poniesionej przez nich szkody, ani nie wykazali, że rzeczywiście została przez nich poniesiona. Skoro grunt stanowiący działkę nr [...] przy ul. [...] w W. został oddany powodom w użytkowanie wieczyste na cele budowy domu jednorodzinnego i w zamian za wywłączoną inną nieruchomość, to nie sposób przypisać mu innego przeznaczenia w majątku powodów przy rozważaniu odpowiedzialności odszkodowawczej za nienależyte wywiązanie się przez pozwanego z zobowiązania skompensowania powodom szkody wyrządzonej przez wywłaszczenie. Dom jednorodzinny, którego powodowie ostatecznie nie wybudowali mógł służyć ich własnym potrzebom albo mógł być przeznaczony do udostępnienia innym osobom. W pierwszym przypadku szkoda powodów polegałaby na tym, że własne potrzeby mieszkaniowe zaspokajali w innym miejscu, a związane z tym wydatki były wyższe niż te, które by ponosili zamieszkując w domu wybudowanym zgodnie z niezrealizowanymi planami inwestycyjnymi. W drugim przypadku szkoda byłaby równa czynszowi najmu, którego nie uzyskali za czas po zrealizowaniu planów inwestycyjnych, z uwzględnieniem jednak obowiązujących przez dłuższy czas ograniczeń będących konsekwencją działania przepisów chroniących lokatorów. Powodowie nie zgłosili twierdzeń, które by pozwoliły na określenie postaci nieosiągniętych przez nich *lucrum cessans*, ani także nie przedstawili dowodów, które by pozwoliły na szczegółowe ich wyliczenie. Tymczasem szkoda mająca postać utraconych korzyści podlega naprawieniu wtedy, gdy prawdopodobieństwo ich osiągnięcia jest wysokie, wręcz graniczące z pewnością, gdyby nie wystąpiło zdarzenie będące przyczyną szkody. W omawianej sytuacji procesowej za trafne trzeba uznać rozstrzygnięcie Sądu Apelacyjnego, który oddalił w tej części apelację powodów od wyroku Sądu Okręgowego.

Mając powyższe na uwadze, częściowo na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. w związku z art. 398<sup>21</sup> k.p.c., a częściowo na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 w związku

z art. 398<sup>21</sup> k.p.c. oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398<sup>21</sup> i art. 391 § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji.

A.W.

[ms]

(r.g.)