



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

25 lipca 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Roman Trzaskowski

SSN Agnieszka Piotrowska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 25 lipca 2023 r. w Warszawie,
skargi K.K. o stwierdzenie niezgodności z prawem
prawomocnego wyroku Sądu Apelacyjnego w Lublinie
z 17 kwietnia 2019 r., I ACa 168/18,
wydanego w sprawie z powództwa K.K.
przeciwko K.K.1
o zapłatę,

oddala skargę.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 10 października 2017 r. Sąd Okręgowy w Lublinie zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 108 819,23 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie. Ustalił, że w dniu 24 sierpnia 2007 r. powódka nabyła od A.K. i K.K.1

działkę o nr [...]2 położoną w M.K. za cenę 47.600 zł. Sprzedający oświadczyli, że nieruchomość jest niezabudowana, nie jest dzierżawiona, nie jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi i roszczeniami osób trzecich oraz nie ma ograniczeń w jej rozporządzaniu. W dniu 10 sierpnia 2007 r. do Sądu Rejonowego w Lublinie wpłynął wniosek J.J. o stwierdzenie nabycia przez niego, w drodze zasiedzenia, z dniem 30 września 2001 r., własności pasa gruntu o powierzchni 0,47 ha wchodzącego w skład działki oznaczonej numerem [...]1 położonej w M.K.. Do powyższego wniosku J.J. dołączył oświadczenie pozwanego, w którym potwierdził on fakt nabycia nieruchomości przez J.J. w drodze nieformalnej umowy oraz fakt samoistnego posiadania przez niego gruntu przez okres 30 lat. K.K.1 i A.K. zawierając umowę z powódką zataili przed nią powyższe okoliczności. Powódka powzięła wiadomość o rzeczywistym stanie prawnym nieruchomości po jej nabyciu.

Postanowieniem z dnia 26 lutego 2010 r. Sąd Rejonowy w Lublinie stwierdził, że J.J. i R.J., z dniem 30 września 2001 r., nabyli przez zasiedzenie, na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej, własność nieruchomości położonej w M.K., oznaczonej na mapie nr [...]4 i [...]5. Sąd Okręgowy w Lublinie postanowieniem z dnia 25 listopada 2010 r. zmienił częściowo to postanowienie w ten sposób, że oddalił wniosek w części dotyczącej żądania stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie własności działek położonych w M.K., które stanowiły własność J.J. (działki nr [...]5 i [...]6).

Sąd Okręgowy uznał za okoliczność bezsporną sprzedaż powódce działki nr [...]2. Sporna była natomiast aktualna wartość rynkowa tej działki oraz wartość działki o numerze ewidencyjnym [...]5, o powierzchni 347 m², położonej w M.K., będącej częścią zakupionej nieruchomości, która znajduje się we władaniu powódki. Wartość tych działek Sąd Okręgowy ustalił na podstawie opinii biegłego.

W toku postępowania pozwany uznał powództwo co do zasady, a tym samym w ocenie Sądu pierwszej instancji przyznał, że zataił rzeczywisty stan prawny nieruchomości, wskutek czego powódka zawarła umowę z osobami, które nie były właścicielami nieruchomości w dacie jej sprzedaży. Postępowanie dowodowe wykazało także, że powódka powzięła o tym wiadomość po nabyciu nieruchomości, a pozwany miał świadomość, iż większa część nieruchomości, którą zbył powódce,

nie była własnością jego i A.K. Pozwalało to na przyjęcie odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego.

Sąd Okręgowy uznał za bezsporne, że powódka na skutek działań pozwanego poniosła szkodę, gdyż obecnie włada jedynie częścią zakupionej nieruchomości, o powierzchni 347 m². Bezspornym było także, że szkoda powódki pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z działaniem pozwanego. Na dzień 20 grudnia 2012 roku wartość rynkowa działki nr [...] /5 wynosiła 8241 zł, a działki nr [...] /2 154308 zł, przy czym pozwany posiadał prawa do niej w 143/192 części. Z tych względów Sąd pierwszej instancji zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 108.819,23 zł, wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

Wyrokiem z dnia 17 kwietnia 2019 r. Sąd Apelacyjny w Lublinie zmienił częściowo wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że obniżył kwotę zasądzoną od pozwanego K.K.1 na rzecz powódki K.K. do 65 273,70 zł, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 8 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty, a w pozostałej części oddalił powództwo oraz apelację pozwanego.

Sąd drugiej instancji przeprowadził dowód z przesłuchania stron i ustalił dodatkowo, że powódka przed zawarciem umowy oglądała zakupioną nieruchomość i dowiedziała się od sąsiadów W., że działkę dzierżawi właściciel stadniny. Powyższa okoliczność została przyznana przez powódkę w jej zeznaniach. Pozostałe ustalenia Sądu Okręgowego Sąd Apelacyjny podzielił.

Dokonując oceny prawnej Sąd Apelacyjny stwierdził, że sprzedaż nieruchomości przez osobę, która nie jest jej właścicielem oznacza, że taka umowa jest ważna, ale nieskuteczna. Powódka w pozwie dochodziła w związku z tym odszkodowania na podstawie art. 471 k.c. Nie ulega wątpliwości, że nabyła rzecz z wadą prawną, a w takiej sytuacji przyjmuje się, że nabywca jest uprawniony do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 471 k.c., także wówczas, gdy nie wykonuje uprawnień z rękojmi, gdyż zbycie rzeczy z wadą jest nienależytym wykonaniem umowy lub niewykonaniem umowy.

Zdaniem Sądu drugiej instancji nie były uzasadnione zarzuty apelacji co do wysokości poniesionej przez powódkę szkody. Wysokość szkody obejmuje aktualną wartość nieruchomości, a nie tylko zwrot zapłaconej ceny, gdyż w przypadku

należytego wykonania umowy powódka dysponowałaby działką nr 975/2 w M.K. i w skład jej majątku, z uwagi na wzrost cen nieruchomości po zawarciu umowy, wchodziłaby nieruchomość o wartości znacznie wyższej niż cena zapłacona przez powódkę. Ponadto zgodnie z art. 363 § 2 k.c., jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. W rozpoznawanej sprawie wysokość szkody, odpowiadającej wartości nieruchomości, została ustalona na podstawie opinii biegłej z 2012 r. i według cen z tego roku, co wynikało stąd, że żadna ze stron nie domagała się aktualizacji opinii.

Sąd Apelacyjny uznał za uzasadniony zarzut niezastosowania przez Sąd pierwszej instancji art. 362 k.c. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli poszkodowany przyczynił się do powstania lub zwiększenia szkody, obowiązek jej naprawienia ulega odpowiedniemu zmniejszeniu stosownie do okoliczności, a zwłaszcza do stopnia winy obu stron. W ocenie Sądu Apelacyjnego powódka w przypadku zachowania należytej staranności uzyskałaby wiedzę o okolicznościach znanych pozwanemu, tj. o wieloletnim posiadaniu nieruchomości przez inną osobę na skutek nieformalnego nabycia tej działki, które mogło prowadzić do zasiedzenia. Powinność zachowania staranności przez powódkę wynikała z tych względów, że nie nabywała nieruchomości w ramach rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, gdyż w księdze wieczystej jako właściciele nieruchomości figurowały inne osoby niż K.K.1 i A.K. Ponadto nieruchomość nie była w posiadaniu zbywców (była użytkowana przez osobę trzecią – dzierżawcę), o czym powódka miała wiedzę, jak też miała wiedzę, że oddanie nieruchomości w dzierżawę nie nastąpiło przez zbywcę K.K.1

Powyższe powinno skłonić powódkę, jako nabywcę nieruchomości, do wyjaśnienia tych okoliczności, czego zaniechała. Powódka nie nawiązała kontaktu z posiadaczem nieruchomości i nie wyjaśniła kto oddał mu nieruchomość w dzierżawę oraz kiedy i jak do tego doszło. Świadczy to o zaniedbaniu ze strony powódki, gdyż w tej sytuacji poprzestanie na zapewnieniach zbywcy, który nie figurował w księdze wieczystej, nie było wystarczające. Gdyby powódka podjęła niezbędne kroki, to miałaby możliwość oceny ryzyka, jakie niesie ze sobą zawarcie umowy kupna nieruchomości.

To, że powódka mogła i powinna podjąć kroki w kierunku wyjaśnienia stanu prawnego nieruchomości nie wyłącza odpowiedzialności pozwanego, a wpływa jedynie na przyjęcie przyczynienia po stronie powódki. Z tych względów Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok i obniżył zasądzoną od pozwanego na rzecz powódki kwotę do 65273,70 zł, stanowiącej 60 % wysokości szkody, z uwzględnieniem przyczynienia po stronie powódki w wysokości 40 %.

W skardze o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia skarżąca zarzuciła naruszenie art. 362 k.c., art. 362 i art. 355 § 1 k.c. oraz art. 5 k.c. Wniosła o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego wyroku Sąd Apelacyjny w Lublinie z dnia 17 kwietnia 2019 r. w zakresie obejmującym pkt. Ia, Ib, III i IV tego wyroku.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Apelacyjny w Lublinie zmienił częściowo wyrok Sądu pierwszej instancji w wyniku uwzględnienia zawartego w apelacji pozwanego zarzutu naruszenia art. 362 k.c. Podzielił natomiast ocenę Sadu Okręgowego w zakresie podstawy odpowiedzialności pozwanego na podstawie art. 471 k.c., opartej o zasadę winy. Stwierdził, że odpowiedzialność odszkodowawcza pozwanego jest wynikiem zbycia powódce rzeczy z wadą prawną, co zgodnie ze stanowiskiem judykatury stanowi niewykonanie umowy lub jej nienależyte wykonanie. Brak jest zatem podstaw do stwierdzenia, że Sąd drugiej instancji naruszył art. 355 § 1 k.c. przez jego błędne zastosowanie oceniając stopień przyczynienia się powódki do powstania szkody.

Skarga powódki opiera się zasadniczo o zarzut błędnego zastosowania art. 362 k.c. zarówno co do zasady, jak i wysokości stopnia przyczynienia się do powstania szkody przypisanego powódce. W uzasadnieniu zarzutów naruszenia art. 362 k.c. skarżący przytoczył stanowisko judykatury dotyczące podstaw do zastosowania przez sąd art. 362 k.c. Powołane przez skarżącego wyroki Sądu Najwyższego zapadły jednak w postępowaniach, w których były rozpoznawane skargi kasacyjne, będące środkiem prawnym istotnie różniącym się od skargi o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia w zakresie przesłanek rozstrzygających o zasadności tych środków. W judykaturze utrwalone jest stanowisko, że podstawą uwzględnienia skargi o stwierdzenie niezgodności

z prawem prawomocnego orzeczenia jest naruszenie prawa o charakterze kwalifikowanym, skutkujące wydaniem orzeczenia, którego treść narusza prawo. Jest z tym związany wymóg wykazania przez skarżącego, że przesłanki uwzględnienia skargi, wykraczające poza stwierdzenie naruszenia określonych przepisów postępowania lub prawa materialnego, zostały spełnione.

W skardze wniesionej przez powódkę brak jest argumentacji, że zarzucane w niej naruszenie przepisów prawa materialnego ma charakter kwalifikowany. Uzasadnienie tych zarzutów ogranicza się wyłącznie do próby wykazania naruszenia art. 362 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie, co nie stanowi wystarczającej podstawy do uwzględnienia skargi o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego wyroku. Tak sformułowane zarzuty naruszenia art. 362 k.c. są przy tym nieuzasadnione. Sąd Apelacyjny uzupełnił ustalenia faktyczne poczynione w sprawie w zakresie okoliczności dotyczących działań podjętych przez powódkę przed zawarciem umowy kupna nieruchomości i poddał je ocenie z punktu widzenia wymogu należytej staranności wymaganej z uwzględnieniem warunków, w których nastąpiło sporządzenie umowy przenoszącej własność nieruchomości. Podkreślił, że zbywcy nieruchomości nie byli wpisani w księgze wieczystej jako właściciele nieruchomości i nieruchomość ta nie była w ich posiadaniu. Powódka wiedziała, że nieruchomość była użytkowana przez dzierżawcę, który nie uzyskał jej posiadania od zbywców i nie zgłosiła sprzeciwu wobec nieprawdziwego zapisu w akcie notarialnym, że nieruchomość nie jest dzierżawiona. Ocena Sądu drugiej instancji, że powyższe okoliczności wymagały od powódki podjęcia odpowiednich działań i nie uzasadniały poprzestania na zapewnieniach zbywców o stanie prawnym nieruchomości, uzasadniały stwierdzenie, że powódka nabywając nieruchomość nie dochowała należytej staranności, co stanowiło podstawę przypisania jej przyczynienia się do powstania szkody.

Ocena stopnia przyczynienia się poszkodowanego do powstania szkody, dokonywana na gruncie art. 362 k.c., jest pozostawiona ocenie sądu orzekającego w konkretnej sprawie. Sąd powinien uwzględnić wszystkie ustalone okoliczności, których wystąpienie miało znaczenie dla powstania szkody. Oceniając rozmiar przyczynienia się powódki do powstania szkody Sąd drugiej instancji ocenił określony zespół przyczyn wystąpienia szkody, w tym przyczyn będących wynikiem

zachowania powódki. Oceniał, że w większości powstanie szkody było wynikiem działań zawinionych przez pozwanego. Skarżący nie wykazał, że w świetle dokonanych ustaleń faktycznych przyjęcie przyczynienia się powódki do powstania szkody w wysokości 40 % w sposób rażący wykraczało poza wymóg zmniejszenia wysokości odszkodowania w sposób odpowiedni w rozumieniu art. 362 k.c. i aby zastosowanie tego przepisu w ustalonych w sprawie okolicznościach było w sposób oczywisty wadliwe.

Bezzasadny był także zarzut naruszenia art. 5 k.c. Uznanie zarzutów naruszenia art. 362 k.c. za nieuzasadnione nie pozwala na podzielenie stanowiska skarżącego, że w wyniku uwzględnienia przez Sąd drugiej instancji stanowiska pozwanego o istnieniu podstaw do zastosowania art. 362 k.c. doszło do naruszenia zasad współżycia społecznego.

Z tych względów skarga była pozbawiona uzasadnionych podstaw i podlegała oddaleniu na podstawie art. 424¹¹ § 1 k.p.c.

sp

[ms]