



Sygn. akt III CSK 154/05

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 7 kwietnia 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa H.M. i M.Ł.
przeciwko Gminie O., "E." S.A.
o ustalenie, ewentualnie zapłatę,
po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu niejawnym
w dniu 7 kwietnia 2006 r.,
skargi kasacyjnej powódek
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 7 kwietnia 2005 r., sygn. akt [...],

**oddala skargę kasacyjną i nie obciąża powódek kosztami
postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Powódki H.M. i M.Ł. w pozwie wniesionym dnia 30 stycznia 2003 r. przeciwko Gminie O. oraz E. S.A. domagały się ustalenia nieważności zawartej między pozwanymi w dniu 14 września 2000 r. umowy sprzedaży nieruchomości oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki nr [...]. Ewentualnie zaś, w wypadku nie uwzględnienia tego żądania, domagały się zasądzenia od pozwanej gminy kwoty 583.758,96 zł.

Wyrokiem z dnia 23 czerwca 2004 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił powództwo. Sąd I instancji ustalił następujący stan faktyczny. Powódki są spadkobierczyniami S.Ł., który sprzedał Skarbowi Państwa w dniu 5 maja 1975 r. na podstawie art. 6 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (jedn. tekst: Dz. U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64) nieruchomość, oznaczoną jako działka nr [...] z przeznaczeniem pod budowę hali sportowej. W wyniku zmian gruntowych wymieniona działka stała się częścią działek o numerach [...]. W dniu 31 marca 2000 r. Rada Miejska w O. podjęła uchwałę w sprawie sprzedaży w drodze przetargu m. in. działek o numerach [...]. Ogłoszenie o przetargu zostało podane do publicznej wiadomości przez wywieszenie dnia 14 kwietnia 2000 r. wykazu nieruchomości oraz przez ogłoszenia prasowe. W wykazie zaznaczono, że termin do złożenia wniosków przez poprzednich właścicieli zbywanych nieruchomości lub ich spadkobierców upływa z dniem 29 maja 2000 r. W dniu 28 sierpnia 2000 r. komisja przetargowa pozwanej gminy, po przeprowadzeniu przetargu, dokonała wyboru oferty złożonej przez pozwaną spółkę, zaś w dniu 14 września 2000 r. sprzedała tej spółce aktem notarialnym nieruchomość składającą się m. in. z działek nr [...].

Zdaniem Sądu Okręgowego, powódki spełniały przewidziane w art. 34 u.g.n. przesłanki do skorzystania z prawa pierwszeństwa nabycia, niemniej jednak art. 36 u.g.n. nie przewiduje sankcji w postaci nieważności umowy. Jeżeli natomiast chodzi o ewentualne roszczenie odszkodowawcze, według Sądu Okręgowego powódki nie wykazały szkody wychodząc z błędnego założenia, że w wypadku zwrotu nieruchomości sprzedałyby ją po cenie nie niższej, niż uzyskała pozwana gmina od

pozwanej spółki. Brak jest przy tym związku przyczynowego między brakiem bezpośredniego zawiadomienia powódek o zamiarze gminy sprzedaży wywłaszczonej nieruchomości a ewentualną szkodą.

Powódki wniosły apelację od wyroku Sądu Okręgowego zarzucając naruszenie art. 136 ust. 1 i 2, art. 140 ust. 3, art. 151 i art. 229 u.g.n. oraz art. 58 k.c. i art. 102 k.p.c.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 7 kwietnia 2005 r. oddalił apelację i nie obciążył powódek kosztami postępowania apelacyjnego. Sąd Apelacyjny zaakceptował i uznał za własne ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji oraz podkreślił, że apelacja jest nieuzasadniona, aczkolwiek z niektórymi jej twierdzeniami wypada się zgodzić.

Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu I instancji o braku podstaw do ustalenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości rzeczonych działek zawartej pomiędzy pozwanymi w dniu 14 września 2000 r. Trafnie jednak, zdaniem Sądu Apelacyjnego, powódki zarzuciły w apelacji naruszenie art. 136 u.g.n. Wywłaszczona nieruchomość została bowiem użyta na cel inny niż określony w notarialnej umowie sprzedaży nieruchomości zawartej w trybie wywłaszczeniowym. Zgodnie więc z art. 136 ust. 2 u.g.n., skoro wystąpiła przesłanka "zbędności" w rozumieniu art. 137 ust. 1 u.g.n., a pozwana gmina powzięła zamiar sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, to powinna, zdaniem Sądu Apelacyjnego, zawiadomić o tym powódki informując równocześnie o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości. Niewykonanie przez pozwaną gminę tego obowiązku nie spowodowało wszakże nieważności umowy sprzedaży z dnia 14 września 2000 r.

Niemniej jednak, według Sądu Apelacyjnego, niezgodne z prawem działanie pozwanej gminy mogło rodzić obowiązek odszkodowawczy na podstawie obowiązującego wówczas art. 420¹ k.c. Sprzedaż rzeczonych nieruchomości uniemożliwiła bowiem powódkom efektywne wystąpienie o jej zwrot. Przedwczesna była zatem konkluzja Sądu Okręgowego o braku adekwatnego związku przyczynowego między brakiem zawiadomienia powódek a ewentualną szkodą, jeżeli powódki taką poniosły. W ocenie Sądu Apelacyjnego również w kwestii

żądania odszkodowawczego wyrok Sądu Okręgowego jest jednak trafny, choć jego uzasadnienie jest wadliwe. Powódki nie wykazały bowiem szkody i jej wysokości oraz związku przyczynowego pomiędzy szkodą a niezgodnym z prawem działaniem funkcjonariuszy pozwanej gminy. Sąd Okręgowy nie mógł zaś poprzestać na ustaleniu wysokości szkody dokonany przez powódki (które zresztą swoje stanowisko w tej kwestii zmieniały), skoro ustalenie to było kwestionowane przez pozwanych. Trudno zaś, zdaniem Sądu Apelacyjnego, w sytuacji istniejącego sporu oczekiwać, by ustalenia wysokości szkody dokonała pozwana gmina. W tej kwestii powódki, reprezentowane przez pełnomocnika, wykazały bierność, mimo że jeszcze na rozprawie w dniu 14 kwietnia 2003 r. wyznaczono im przeszło dwutygodniowy termin m. in. do wskazania wszystkich dowodów na poparcie swych twierdzeń.

W skardze kasacyjnej powódki podniosły zarzut naruszenia prawa materialnego, mianowicie art. 361 § 2 *in fine* k.c. przez błędną interpretację, art. 7 w zw. z art. 151 ust. 1 u.g.g. i art. 361 § 2 k.c. oraz art. 6 k.c. w zw. z art. 361 § 2 *in fine* k.c. Powódki podniosły ponadto zarzut naruszenia przepisów postępowania, mianowicie art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 318 § 1 k.p.c. (przez oddalenie apelacji z powodu niewykazania szkody poniesionej przez powódki), podkreślając przy tym, że wyrok, który zapadł, był w istocie wyrokiem wstępnym.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 361 § 2 *in fine* k.c. (następnie podniesiony w zw. z art. 7 i art. 151 ust. 1 u.g.n.) został przede wszystkim niedostatecznie sprecyzowany. W skardze kasacyjnej nie określono bowiem, w czym miałyby się przejawiać błędna interpretacja art. 361 § 2 *in fine* k.c. dokonana przez Sąd Apelacyjny. Ogólnikowo tylko stwierdzono, że Sąd ten nie wziął pod uwagę tego, że powódki nie odniosły korzyści. Tak sformułowany zarzut jest ponadto bezzasadny, ponieważ z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że Sąd Apelacyjny szczegółowo i wnikliwie ocenił kwestię poniesienia przez powódki szkody w postaci *lucrum cessans*. Rozważania w tym zakresie zostały wszakże podsumowane stwierdzeniem, że powódki nie udowodniły wysokości szkody. Ponadto samo

powoływanie się przez Sąd Apelacyjny na „szkodę” bez bliższego sprecyzowania, o którą konkretnie postać szkody chodzi, oznacza, że wywody uzasadnienia należy traktować jako oceniające obie postacie szkody, o których mowa w art. 361 § 2 k.c.

Nietrafny jest również zarzut naruszenia przez Sąd Apelacyjny art. 7 i art. 151 u.g.n. Przepisy te znajdują zastosowanie do stanów faktycznych, regulowanych przez ustawę, w której zostały zamieszczone, natomiast Sąd rozpoznawał sprawę o zapłatę odszkodowania, w której konieczne było udowodnienie wysokości szkody w znaczeniu przypisywanym temu pojęciu w kodeksie cywilnym. Z treści uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego wynika, że wyliczenia dokonywane na podstawie powołanych wyżej przepisów nie mogą być przesądzające dla ustalenia wysokości szkody, zwłaszcza wobec zakwestionowania przez pozwaną zasadności żądania pozwu.

Wymieniony wyżej zarzut zmierza w istocie do zakwestionowania stwierdzenia Sądu Apelacyjnego, iż strona powodowa nie udowodniła wysokości szkody. Temu, jak można wnosić, służy wykazywanie, że już na podstawie zebranego materiału dowodowego Sąd mógł dokonać ustalenia wysokości szkody. Pośrednio zarzut ten zmierza do dokonania innych ustaleń niż poczynione w sprawie, a w konsekwencji stanowi jedynie polemikę ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego przedstawionym w uzasadnieniu wyroku.

Podniesiony następnie w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 6 k.c. jest całkowicie nietrafny, opiera się bowiem na założeniu, że to pozwana gmina powinna udowodnić wysokość szkody poniesionej przez powódki. Taka argumentacja jest oczywiście sprzeczna z regułą zamieszczoną w wymienionym przepisie.

Zarzut naruszenia przepisów postępowania, mianowicie art. 378 § 1 w zw. z art. 386 § 4 w zw. z art. 318 § 1 k.p.c., sprowadza się w istocie do twierdzenia, że Sąd Apelacyjny powinien, zdaniem skarżących, uznać wyrok Sądu I instancji za wyrok wstępny, uchylić ten wyrok i przekazać sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania. Należy w związku z tym podkreślić, że wydanie wyroku wstępnego byłoby celowe, gdyby Sąd uznał żądanie za usprawiedliwione co do samej zasady. W niniejszej sprawie było zaś przeciwnie – Sąd Okręgowy uznał żądanie za

całkowicie niezasadne, wobec czego nie było potrzeby wydawania wyroku wstępnego. W postępowaniu sądowym był udzielany stronom termin do zgłoszenia wniosków dowodowych. Przekonanie zaś pełnomocnika powódek o celowości wydania wyroku wstępnego nie uzasadnia zaniechania przez niego wskazania wszystkich dowodów, które mogłyby wykazać zasadność zgłoszonych żądań.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł jak w sentencji.