



Sygn. akt I CSK 43/06

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 21 czerwca 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Gerard Bieniek (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

Protokolant Ewa Krentzel

w sprawie z powództwa M. S.

przeciwko Miastu W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 21 czerwca 2006 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 16 czerwca 2005 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok w części uwzględniającej powództwo
(pkt I ppkt 1) oraz pkt I ppkt 4, pkt III i w tym zakresie przekazuje
sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i
orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 16 czerwca 2005 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w W. w ten m. in. sposób, że zasądził od pozwanego Miasta Stołecznego Warszawy na rzecz powódki M. S. kwotę 117450 zł z odsetkami. Sąd Apelacyjny ustalił, że w dniu 25 października 1990 r. decyzją Urzędu Dzielnicy Warszawa [...] orzeczono o sprzedaży powódce lokalu mieszkalnego nr 7, w budynku przy ulicy W. [...], którego była najemcą, po czym powódka w dniu 16 lutego 1993 r. uiściła tytułem ustalonej jego ceny kwotę 8491181 st. zł. W ocenie Sądu z przyczyn leżących po stronie pozwanego nie doszło do wykonania tej decyzji przez zawarcie w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży lokalu, przez co powódka poniosła szkodę w wysokości zasądzonej kwoty.

Skarga kasacyjna pozwanego - oparta na obu podstawach z art. 398³ § 1 k.p.c. – zawiera zarzut naruszenia art. 420 § 1, 361 k.c., art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279, zwanego dalej dekretem), art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz. U. Nr 16, poz. 95 ze zm.), a także art. 233 § 1, 244 § 1 k.p.c. i zmierza do uchylecia powyższego wyroku oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skład Sądu Najwyższego orzekający w niniejszej sprawie nie podziela poglądu skarżącego, że decyzja Urzędu Dzielnicy z dnia 25 października 1990 r. o sprzedaży powódce lokalu mieszkalnego nie tworzyła po stronie skarżącego obowiązku zawarcia odpowiedniej umowy jego sprzedaży. W przeciwnym razie poprzedzanie czynności cywilnoprawnej decyzją administracyjną traciłoby sens, prowadząc jednocześnie do zacierania różnic między tą formą działania administracji a jej aktami wewnętrznymi. W konsekwencji przychyła się do poglądu Sądu Apelacyjnego, że decyzja z dnia 25 października 1990 r. wywołała bezpośrednio w sferze prawa cywilnego skutki prawne. W szczególności, że decyzja ta stanowiła źródło roszczenia cywilnoprawnego wyrażającego się w

możności żądania zawarcia umowy sprzedaży zgodnie z jej treścią (art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § k.p.c.).

Wychodząc z tych założeń Sad Apelacyjny jednak pominął, że zaniechanie przez powódkę skorzystania ze wskazanej możliwości żądania zawarcia umowy sprzedaży na drodze sądowej stanowi podstawę do przyjęcia po jej stronie przyczynienia się do powstałej szkody.

Dla właściwej oceny zaniechania skarżącego sprzedaży powódce lokalu mieszkalnego niezbędne będzie ustalenie treści uchwał Rady Gminy Warszawa C., na które powołuje się skarżący (z dnia 26 września 1994 r. w sprawie zatwierdzania zasad ... oraz z dnia 20 kwietnia 1995 r. zmienionej uchwałą z dnia 29 czerwca 1995 r. w sprawie zasad dotyczących ...). Ponadto ustalenie, czy i jakie kroki podejmowali byli właściciele (lub ich następcy prawni) nieruchomości przy ulicy W. [...] przed wszczęciem postępowania administracyjnego o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych, które powodowały przejście tytułu własności budynku mieszkalnego na Skarb Państwa. Sąd Apelacyjny nie może bowiem pominąć, że decyzja z dnia 25 października 1990 r. o sprzedaży powódce lokalu mieszkalnego została wydana pomimo tego, iż Skarb Państwa, jak okazało się, nie stał się jego właścicielem w świetle przepisów obowiązującego prawa. Stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych, które powodowały przejście tytułu własności budynku mieszkalnego na Skarb Państwa, wykazało bowiem, że nie było podstaw do wyodrębnienia własności poszczególnych lokali mieszkalnych, ani też wystawiania ich do sprzedaży najemcom przez Skarb Państwa. W rzeczy samej było to rozporządzenie nieruchomością będącą stale cudzą własnością, co dla organu administracji publicznej, który musi wykazać się podstawą prawną zawartą w przepisach powszechnie obowiązującego do działania w formach prawnych administracji o charakterze władczym oraz do działania w formach prawa cywilnego, było i jest rażącym naruszeniem prawa.

Z tych przyczyn orzeczono, jak w wyroku.