



Sygn. akt I CSK 303/07

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 grudnia 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Gerard Bieniek (przewodniczący)

SSN Jan Górowski (sprawozdawca)

SSN Mirosław Bączyk

w sprawie z powództwa A. B., A. V., J. V., A. R., E. N. i M.R.

przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prezydenta Miasta [...] W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 5 grudnia 2007 r.,

skargi kasacyjnej powodów [...] od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 20 grudnia

2006 r.,

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

Uzasadnienie

[...] w pozwie z dnia 23 marca 2000 r. wnieśli o zasądzenie solidarnie od Skarbu Państwa Starosty W. i Wojewody M. odszkodowania w kwocie 84 575 910,

50 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, za niezgodne z prawem tj. z pominięciem pierwszeństwa powodów, oddanie Spółdzielni Mieszkaniowej „D.” w użytkowanie wieczyste nieruchomości nabytych przez Państwo w drodze reformy rolnej, tj. działki ewidencyjnej nr [x] o pow. 3,3619 ha objętej księgą wieczystą nr [x] i działki ewidencyjnej nr [y] o pow. 5,7913 ha objętej księgą wieczystą nr [y].

W odpowiedzi na pozew zarówno Wojewoda Mazowiecki jak i Starosta W. wnieśli o oddalenie powództwa.

Zarządzeniem z dnia 27 września 2002 r. Sąd Okręgowy w W. zwolnił od udziału w sprawie Wojewodę M.. Od rozprawy z dnia 6 listopada 2002 r. w imieniu Skarbu Państwa występuje Prezydent Miasta [...] W..

W dniu 27 maja 2003 r. powodowie zmienili powództwo żądając zasądzenia na rzecz A. B. kwoty 28 191 970,14 zł, na rzecz A. V. i J. V. po 14 095 985,07 zł, na rzecz E. N., A. R. i M. R. kwoty po 9 397 323,38 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa.

Wyrokiem z dnia 1 grudnia 2003 r. Sąd Okręgowy w W. zasądził od Skarbu Państwa Prezydenta Miasta [...] W. na rzecz A. B. kwotę 1 732 378 zł, na rzecz A. V. i J. V. kwoty po 866 189,25 zł, na rzecz A. R., E. N. i M. R. kwoty po 577 459,50 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 19 czerwca 2000 r. i w pozostałej części powództwo oddalił.

Sąd ustalił, że w dniu 28 marca 1996 r. umową sporządzoną przed notariuszem A. P. Skarb Państwa, reprezentowany przez kierownika Urzędu Rejonowego w W., oddał w użytkowanie wieczyste Spółdzielni Mieszkaniowej „D.” w W. działkę ewidencyjną nr [y] objętą księgą wieczystą nr [y] położoną w W. o pow. 50 613 m² na lat 99. Jej cena została ustalona na kwotę 6 377 238 zł, a pierwsza opłata w wysokości 15% ceny, tj. w kwocie 956 586 zł. Nieruchomość ta została oddana w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym zgodnie z zarządzeniem Wojewody W. nr 65 z dnia 13 grudnia 1995 r. wydanym na podstawie art. 6 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 4 października 1991 r. o zmianie niektórych warunków przygotowania inwestycji budownictwa mieszkaniowego w latach 1991 – 1995 oraz zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 103, poz. 446, ze zm., dalej „ustawy z dnia 4 października 1991 r.”). Zastosowano tryb bezprzetargowy w związku z przyjęciem w poczet członków Spółdzielni kandydatów objętych listami

prowadzonymi przez Wojewodę W. w liczbie określonej w porozumieniu zawartym ze Spółdzielnią Mieszkaniową „D.” w dniu 1 grudnia 1995 r., co ogłoszono w budynku Urzędu Rejonowego w W..

W dniu 25 marca 1997 r. w tej samej kancelarii notarialnej pomiędzy tymi samymi stronami została zawarta następująca umowa o oddanie w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym działki nr 16 o pow. 33 619 m² położonej W. przy ul. B., N. i J.R. za cenę 4 235 994 zł. Pierwsza opłata roczna została określona na 15% ceny, tj. na kwotę 635 399 zł. Do aktu został dołączony protokół uzgodnień z dnia 24 lutego 1997 r., zawierający zgodę kierownika Urzędu Rejonowego działającego w imieniu Skarbu Państwa na ustanowienie użytkowania wieczystego i w którym strony zgodnie stwierdziły, że działają na podstawie art. 4 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (tekst jednolity: Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm., dalej „u.g.w.”) oraz art. 6 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 4 października 1991 r.

Działki te wchodziły w skład nieruchomości figurujących w księgach wieczystych jako „Dobra Ziemskie W.”, których właścicielem był do dnia 13 września 1944 r. A. B.. Majątek ten stał się własnością Skarbu Państwa na podstawie art. 2 ust. 1 lit e dekretu z dnia 6 września 1994 r. o reformie rolnej. Jego spadkobiercami ogólnymi są powodowie. W latach 1992 – 1996 A. R. powiadamiał między innymi Urząd Rejonowy, że imieniem wszystkich jego spadkobierców zgłasza roszczenia reprivatyzacyjne do nieruchomości objętych dawną księgą wieczystą „Dobra Ziemskie W.”.

Powodowie kilkakrotnie korzystali z przewidzianego w art. 23 ust. 4 u.g.w. prawa pierwszeństwa. W latach 1996 - 1998 w tym trybie nabyli od Gminy U. prawo użytkowania wieczystego trzech nieruchomości, które w krótkim terminie sprzedali. Gdyby powodowie zostali powiadomieni o zamiarze zbycia przez Skarb Państwa przedmiotowych działek także skorzystaliby z pierwszeństwa ich nabycia.

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego działki nr [z] powstałej z przedmiotowych działek nr [y]i [x] w dniu 25 marca 1997 r. wynosiła 15 667 152 zł (84 232 m² x 186 zł za m²). Wartość tego prawa w dniu wniesienia pozwu wynosiła 42 789 856 zł (508 zł za m²), a w lutym 2003 r. osiągnęła wartość 69 254 472 zł (821 zł za m²).

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko powodów, że wynikające z art. 23 ust. 4 u.g.w. pierwszeństwo służyło byłym właścicielom lub ich spadkobiercom bez względu na termin i podstawę prawną przejęcia własności przez Skarb Państwa oraz że przepis ten miał także zastosowanie w wypadku oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, gdyż ustanowienie tego prawa mieści się w pojęciu nabycia. Przyjął jednak, że unormowanie to nie ma zastosowania przy zbyciu nieruchomości w trybie bezprzetargowym na podstawie przepisów ustawy z dnia 4 października 1991 r. Zauważył, że zwolnienie gruntów od sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu następowało wówczas zarządzeniem wojewody (art. 6 ust. 3 tej ustawy). Zdaniem Sądu, na wyłączenie pierwszeństwa w tym wypadku wskazywał szczególny cel ustawy z dnia 4 października 1991 r., tj. rozwiązanie problemu tzw. kandydatów do spółdzielni mających zgromadzony wkład mieszkaniowy, którzy wobec zmiany warunków ekonomicznych nie mieli możliwości otrzymania mieszkań na dotychczasowych zasadach. Ten sam wniosek wywiódł z treści art. 2 tej ustawy stwierdzającego, że „przepisy innych ustaw stosuje się, gdy przepisy niniejszej ustawy nie stanowią inaczej”. W rezultacie przyjął, że skoro został zachowany tryb przewidziany w art. 6 ustawy z dnia 4 października 1991 r. co do zawarcia umowy użytkowania wieczystego z dnia 28 marca 1996 r., to działanie funkcjonariuszy Skarbu Państwa w tym zakresie nie było bezprawne i powództwo w tej części jest nieuzasadnione.

Odmienne ocenił stan faktyczny w zakresie dotyczącym zawarcia umowy z dnia 25 marca 1997 r. z tego względu, że działka nim objęta została oddana w użytkowanie wieczyste Spółdzielni także w trybie bezprzetargowym jednak z pominięciem, jego zdaniem, trybu określonego w art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 4 października 1991 r., tj. bez wydania zarządzenia wojewody. Wyraził pogląd, że skoro Wojewoda W. nie zwolnił działki nr [x] od oddania w użytkowanie wieczyste w trybie przetargu to działka ta powinna być zbyta na podstawie przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości i tym samym Urząd Rejonowy powinien powiadomić pisemnie spadkobierców byłego właściciela o zamiarze zbycia. Jego zdaniem, pominięcie tego obowiązku skutkowało odpowiedzialnością Skarbu Państwa na podstawie art. 417 k.c. w poprzednim brzmieniu.

Sąd Okręgowy jako szkodę przyjął różnicę między ceną wolnorynkową prawa użytkowania wieczystego działki nr [x] na rynku wtórnym i pierwszą opłatą w wysokości 25% ceny w kwocie 4 235 994 zł wynikającej z aktu notarialnego. Dla wyliczenia odszkodowania zastosował ceny z chwili oddania działek w użytkowanie wieczyste, ze względu na to, że powodowie wcześniej nabyte od Gminy U. na podstawie pierwszeństwa nieruchomości nie zatrzymali dla siebie lecz rychło odsprzedali. Wyliczone w ten sposób odszkodowanie w kwocie 5 197 135 zł (33619 m² x 186 zł – 105899,50 zł) zasądził w częściach wynikających z udziałów w spadku po A. B.: A. B.1/3, A. V. i J. V. po 1/6, E. N., A. R. i M. R. po 1/9.

Za jednostkę reprezentującą Skarb Państwa uznał Prezydenta Miasta [...] W. z powołaniem się na art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 21 stycznia 2000 r. o zmianie niektórych ustaw związanych z funkcjonowaniem administracji publicznej (Dz.U. Nr 12, poz. 136 ze zm., dalej „ustawy o zmianie”).

Apelację od uwzględnionej części powództwa wniósł pozwany Skarb Państwa, a powodowie w zakresie, w jakim Sąd Okręgowy oddalił ich żądania.

Sąd Apelacyjny w W. wyrokiem z dnia 2 czerwca 2005 r. zasądzone od pozwanego na rzecz powodów kwoty podwyższył: na rzecz A. B. do kwoty 4 337 897,30 zł, na rzecz A. V. i J. V. do kwot po 2 168 948,60 zł oraz na rzecz A. R., E. N. i M. R. do kwot po 1 445 965,70 zł i oddalił apelację powodów w dalszej części, a apelację pozwanego w całości.

Sąd ten przytoczył ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji, aczkolwiek wyraźnie za własne przyjął je w części dotyczącej ustalenia wysokości szkody.

Rozważając zarzuty apelacyjne, podzielił dokonaną przez skarżących powodów analizę wzajemnej relacji unormowania zawartego w art. 23 ust. 4 u.g.w. z uregulowaniami zawartymi w art. 6 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 4 października 1991 r. Podkreślił, że ich zbieżność sprowadza się do tego, że obydwie przewidują szczególne sytuacje, w których może dojść do wyjątku od reguły jaką jest zbycie należnej do Skarbu Państwa nieruchomości w trybie przetargowym. Wskazując na dalsze tego rodzaju wyjątki unormowane w ustawie o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, podkreślił, że w art. 23 u.g.w. zostało unormowane pierwszeństwo, które jest czym innym niż zwolnienie od przetargu. Nie zachodzi więc w tym wypadku tożsamość regulacji prawnych i zarazem konkurencja

uprawnień spółdzielni mieszkaniowej i byłych właścicieli bądź ich spadkobierców. W rezultacie za nieuzasadniony uznał pogląd jakoby przedmiotowe zarządzenie wojewody miało rzutować negatywnie na ustawą zagwarantowane powodom pierwszeństwo, a zatem przyjął, że akt ten mógłby stanowić podstawę oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste dopiero w razie nieskorzystania przez powodów z nabycia w sposób określony w art. 23 ust. 4 u.g.w.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, skoro reprezentujący Skarb Państwa kierownik Urzędu Rejonowego w W. wyraził zgodę na przekazanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste pomimo nie wyczerpania trybu określonego w art. 23 ust. 3 i 4 u.g.w., to w rezultacie stanowiło to zawinione naruszenie prawa, za które Skarb Państwa ponosi odpowiedzialność na podstawie art. 417 k.c. w poprzednim brzmieniu i w związku z tym należy się powodom odszkodowanie z tytułu oddania w użytkowanie wieczyste Spółdzielni spornych działek z pominięciem ich pierwszeństwa.

Nie podzielił zarzutu skarżących naruszenia art. 363 § 2 k.c., gdyż jako szczególną okoliczność ustalenia odszkodowania według cen z chwili oddania przedmiotowych działek w użytkowanie wieczyste uznał fakt podniesiony już przez Sąd pierwszej instancji. Podzielił też jego pogląd o konieczności odliczenia od odszkodowania 25% opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, wskazując, że sami powodowie przyjęli w pozwie, iż wydatek właśnie w tej wysokości musieliby ponieść, wyznaczając w ten sposób ramy podstawy faktycznej żądania.

Oceniając apelację Skarbu Państwa, Sąd Apelacyjny podniósł między innymi, że zarzut naruszenia art. 23 ust. 4 u.g.w. skutkujący nieważnością umów oddających przedmiotowe działki w użytkowanie wieczyste Spółdzielni został zgłoszony za późno, gdyż po raz pierwszy już po upływie terminu do wniesienia apelacji, a sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w jej granicach. Zauważył jednak, że gdyby przyjąć, że granice apelacji wyznacza wyrażający się we wniosku zakres zaskarżenia, to również w tej części apelacja pozwanego nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 marca 2003 r., IV CKN 1842/00 (OSNC 2004, nr 5, poz. 84), dokonując wykładni art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, ze zm., dalej „u.g.n.”), stwierdził, że umowa zbycia lokalu mieszkalnego

z naruszeniem pierwszeństwa nie jest nieważna. Wprawdzie zauważył, że podstawą tej oceny było wprowadzenie do systemu prawnego art. 36 u.g.n., ale jego zdaniem, wobec obowiązywania już w chwili jego wprowadzenia unormowań zawartych w art. 417 k.c., art. 420¹ k.c. i w art. 420² k.c., przepis ten nie wniósł do systemu prawnego nic nowego.

Pozwany Skarb Państwa – Prezydent Miasta [...] W. zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego w części uwzględniającej powództwo i wniósł o jego uchylenie, a także uchylenie poprzedzającego go wyroku Sądu Okręgowego w W. i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, względnie o orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie powództwa w całości. Skarga ta została oparta na naruszeniu przepisów postępowania mających istotny wpływ na wynik sprawy: art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 21 stycznia 2000 r. o zmianie przez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż właściwym *statio fisci* Skarbu Państwa jest Prezydent Miasta [...] W.; art. 65 ustawy z dnia 21 stycznia 2000 r. o zmianie przez jego niezastosowanie i pominięcie okoliczności, że Skarb Państwa w sprawie powinien być reprezentowany przez Wojewodę M. – co spowodowało, iż pozwany był wadliwie reprezentowany i skutkowało nieważnością postępowania na podstawie art. 379 pkt 2 i 5 k.p.c. w zw. z art. 5 k.p.c. w zw. z art. 202 k.p.c.; art. 378 § 1 k.p.c. przez przyjęcie, że Sąd Apelacyjny jest związany zarzutami skarżącego wskazanymi w apelacji. Podstawa naruszenia prawa materialnego oparta została na zarzucie naruszenia: art. 6 ust. 3 w zw. z art. 2 ustawy z dnia 4 października 1991 r. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że unormowanie to nie wyłącza pierwszeństwa powodów; art. 23 ust. 4 u.g.w. w zw. z art. 38 u.g.w. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu możliwości skorzystania z pierwszeństwa – w nabyciu nieruchomości przez spadkobierców byłych właścicieli – poprzez zapłatę pierwszej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste; art. 23 ust. 4 u.g.w. w zw. z art. 58 § 1 k.c. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że unormowanie to nie stanowi normy *iuris cogentis*, zakazującej sprzedaży nieruchomości, z pozbawieniem spadkobierców byłych właścicieli możliwości skorzystania z przysługującego im pierwszeństwa.

Powodowie w skardze kasacyjnej zaskarżającej wyrok w części oddalającej powództwo opartej na podstawie naruszenia prawa materialnego, a to art. 363 § 2

k.c. w zw. z art. 361 § 2 k.c., przez niewłaściwe zastosowanie, tj. zasądzenie kwoty odszkodowania nie wedle cen z daty wyrokowania, lecz z daty zawarcia umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego z osobą trzecią, a także naruszenie zasady pełnego odszkodowania przez przyznanie odsetek za opóźnienie od daty doręczenia pozwu, a nie od daty miarodajnej dla ustalenia cen dla potrzeb określenia kwoty odszkodowania, wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku w jego pkt I, II i IV oraz orzeczenie co do istoty sprawy przez zasądzenie na rzecz A. B. kwoty 22 166 897,33 zł, na rzecz A. V. i J. V. kwot po 11 083 448,66 zł oraz na rzecz A. R., E. N. i M. R. kwot po 7 388 965,77 zł dla wszystkich powodów z ustawowymi odsetkami od dnia 25 lutego 2003 r., bądź z ostrożności procesowej o orzeczenie odsetek od dnia 26 marca 1997 r., ewentualnie o przekazanie sprawy w zaskarżonej części Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 11 maja 2006 r., uwzględniając te skargi, uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w W. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uznał za uzasadniony zarzut naruszenia przez Sąd Apelacyjny art. 378 § 1 k.p.c. Podkreślił, że zarówno w literaturze, jak i w judykaturze ugruntowany jest pogląd, że sąd drugiej instancji rozpoznając apelację powinien wziąć pod uwagę wszystkie stwierdzone naruszenia prawa materialnego, popełnione przez sąd pierwszej instancji niezależnie od tego czy zostały wytknięte w tym środку odwoławczym (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2004 r., I CKN 179/99, OSNC 2002, nr 4, poz. 54 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2002 r., III CZP 62/02, OSNC 2004, nr 1, poz. 7).

Zauważył, że w istocie Sąd Apelacyjny nie rozpoznał zarzutu bezwzględnej nieważności umów oddających przedmiotowe działki w użytkowanie wieczyste Spółdzielni z pominięciem pierwszeństwa powodów, skoro ocenił je z punktu widzenia obecnego stanu prawnego (art. 34 u.g.n.), a nie obowiązującego w czasie ich zawierania.

Uznając za uzasadnioną podstawę naruszenia prawa procesowego, podkreślił, że z tej przyczyny był w zasadzie zwolniony od szczegółowej analizy zarzutów materialnych i to obu skarg kasacyjnych, zwłaszcza, że nie jest jego zadaniem formułowanie wskazań co do dalszego rozpoznania sprawy.

Mając jednak na uwadze ścisły związek uwzględnionego zarzutu procesowego z zarzutem naruszenia art. 23 u.g.w. w zw. z art. 58 § 1 k.c., zauważył, że w literaturze i w judykaturze dominuje pogląd, iż jeżeli poprzedni właściciel lub jego spadkobiercy zostali pozbawieni możliwości skorzystania z pierwszeństwa, to naruszenie wynikającego z art. 23 ust. 4 u.g.w. zakazu sprzedaży przetargowej nieruchomości, wywoływało konsekwencje wynikające z art. 58 § 1 k.c. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 1998 r., I CKN 368/98, OSNC 1998, nr 9, poz. 143; z dnia 7 marca 2003 r., IV CKN 1842/00, Biuletyn Sądu Najwyższego 2003 r., nr 8, s. 9 i z dnia 25 marca 2004 r., II CK 268/03, niepublikowany).

Jeżeli czynność prawna jest bezwzględnie nieważna, to nie powstają skutki odpowiadające jej treści i tym samym czynność ta nie wywołuje ich względem żadnej osoby, oraz nie podlega konwalidacji, a zatem każdy może powołać się na tę nieważność, a organ rozstrzygający winien tę wadliwość wziąć pod uwagę także jako przesłankę rozstrzygnięcia. Należy jednak pamiętać, że czynności bezwzględnie nieważne są również doniosłe prawnie, ponieważ wywołują określone w ustawie skutki (por. np. art. 387 § 2 k.c., art. 410 k.c. i 412 k.c.). Wobec zmian w systemie prawnym, a zwłaszcza wprowadzenia art. 216a u.g.n., zwrócił uwagę na konieczność rozważenia, czy i jak to pogorszenie pozycji prawnej powodów wywarło wpływ na dochodzone przez nich roszczenie.

Podniósł, że nie można także odeprzeć zarzutów skargi kasacyjnej powodów. Oczywiście, przewidziana w art. 363 § 2 k.c. zasada nie wyłącza ustalenia w konkretnym wypadku odszkodowania na podstawie cen z wcześniejszej daty, według której powinno być ono spełnione w możliwej już wówczas do ustalenia wysokości. W takim wypadku może być uzasadnione zasądzenie odsetek za opóźnienie od tej chwili (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2004 r., II CK 352/02; z dnia 7 sierpnia 2003 r., IV CKN 372/01 niepublikowane i z dnia 10 lutego 2000 r., II CKN 725/98, OSNC 2000, nr 9, poz. 158). Podkreślił, że sąd w obecnym stanie prawnym jest związany żądaniem o zasądzenie odszkodowania z czynu niedozwolonego, a powodowie wnieśli o zasądzenie odsetek za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu. Żądanie to jednak nie zostało uwzględnione w całości i nie zostały w tej materii dokonane ustalenia, czy też

rozważania. Tymczasem gdy ustalony stan faktyczny będący podstawą rozstrzygnięcia nie odpowiada hipotezie normy prawnej (zawiera lukę) oznacza to, że doszło do naruszenia prawa materialnego przez jego niewłaściwe zastosowanie (por np. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 1997 r., II CKN 246/97 niepublikowane).

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Apelacyjny w W. wyrokiem z dnia 20 grudnia 2006 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddalił oraz oddalił apelację powodów.

Podkreślił, że Sąd Najwyższy przesądził dwie kwestie. Pierwsza dotyczyła prawidłowości występowania w sprawie jako *statio fisci* Skarbu Państwa Prezydenta miasta [...] W., a druga to bezwzględna nieważność obydwu przedmiotowych umów, na podstawie których pozwany oddał przedmiotowe działki w użytkowanie Spółdzielni Mieszkaniowej „D.” z pozbawieniem możliwości skorzystania przez powodów jako spadkobierców byłego właściciela tych gruntów z przysługującego im pierwszeństwa. Tę drugą ocenił jako mającą dla rozstrzygnięcia sprawy zasadnicze znaczenie. Umowy te jako nieważne nie wywołały zamierzonych nimi skutków, czyli nie spowodowały oddania Spółdzielni nieruchomości w użytkowanie wieczyste i w rezultacie nie są one takim prawem obciążone, a zatem wszelkie prawa do gruntu przysługują nadal Skarbowi Państwa, który może nim rozporządzać w sposób określony w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 2 u.g.n. powodom przysługuje nadal pierwszeństwo w nabyciu przedmiotowych nieruchomości. Nie mogą zatem domagać się naprawienia szkody wyrządzonej pozbawieniem ich prawa, którego nie utracili, szkoda w takiej postaci nie powstała.

Ustawowe skutki nieważnej czynności prawnej to przede wszystkim obowiązek zwrotu świadczeń (art. 410 § 2 k.c.) lub obowiązek odszkodowawczy, przy czym w tym wypadku odpowiedzialność nie opiera się na nieważnej czynności, lecz na winie polegającej na nieuzasadnionym naruszeniu zaufania kontrahenta co do zawarcia umowy, która nie doszła do skutku. Obowiązki te mogą powstać – jego zdaniem - między stronami nieważnej czynności prawnej, a nie między stroną takiej czynności a osobą trzecią. Nie wchodzi więc w grę w rozpoznawanej sprawie.

Nieważność przedmiotowych umów, według jego oceny, czyniła roszczenia odszkodowawcze powodów nieuzasadnionymi, gdyż źródłem szkody, której dochodzą, jest zawarcie przez pozwanego ze Spółdzielnią mieszkaniową „D.” umów użytkowania wieczystego z naruszeniem przysługującego im pierwszeństwa. Wyraźnie stwierdził, że roszczenie oparte na tak sformułowanej podstawie faktycznej byłoby uzasadnione w wypadku skutecznego zawarcia zakwestionowanych umów.

Podtrzymał wyrażony już w poprzednim wyroku pogląd, że zarządzenie wojewody wydane na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 4 października 1991 r. nie wyłączało pierwszeństwa powodów. Skoro zatem zarządzenie wojewody mogło stanowić podstawę do bezprzetargowego zbycia nieruchomości dopiero w razie nieskorzystania przez powodów z pierwszeństwa, to w rezultacie jego pominięcie naruszyło art. 23 ust. 4 u.g.w. , powodując nieważność czynności prawnej.

Według jego oceny, zmiany normatywne a zwłaszcza wprowadzenie art. 216a ustawy o gospodarce nieruchomościami nie spowodowały pogorszenia pozycji prawnej powodów. Wprowadzony ustawą z dnia 7 stycznia 2000 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i innych ustaw (Dz.U. Nr 6, poz. 70) przepis ten stanowi, że art. 34 ust. 1 pkt 2 u.g.n. nie stosuje się do nieruchomości, o których mowa w art. 2 ust. 1 lit b dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz.U. z 1946 Nr 3, poz. 13 ze zm.), gdy tymczasem przedmiotowe nieruchomości zostały przejęte na podstawie art. 2 ust. 1 lit e tego dekretu.

Odnosząc się do zarzutu, że powodom przysługuje prawo wyboru pierwszeństwa, bądź odszkodowania ocenił go jako bezpodstawny. Uprawniony z pierwszeństwa może bowiem z niego skorzystać, ale w zamian nie przysługuje mu inne uprawnienie, np. prawo dochodzenia odszkodowania, nie może natomiast przed ogłoszeniem właściciela o zamiarze oddania gruntów w użytkowanie wieczyste, skutecznie oświadczyć o rezygnacji z pierwszeństwa, oraz że żąda odszkodowania za szkodę, jaką poniósłby gdyby nieruchomość została oddana z pominięciem jego pierwszeństwa. Uznał w rezultacie, że oświadczenie powodów zawarte w piśmie z dnia 30 października 2006 r., dotyczące braku już ich zainteresowania wykonaniem pierwszeństwa jako bezskuteczne.

Dostrzegł, że sytuacja faktyczna zmieniła się wobec zabudowania przez Spółdzielnię „D.” przedmiotowych nieruchomości domami mieszkalnymi i nabyciem do nich praw własnościowych przez osoby trzecie, jednak okoliczność tę uznał za pozbawioną znaczenia, z odwołaniem się do argumentu, że powodowie dochodzą odszkodowania na innej podstawie faktycznej, tj. pozbawienia ich pierwszeństwa przy oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste Spółdzielni D. w 1996 i 1997 r.

Powódka M. R. w skardze kasacyjnej zaskarżającej wyrok w części jej dotyczącej opartej na naruszeniu przepisów postępowania mającym istotny wpływ na wynik sprawy, a to art. 321 k.p.c. i art. 378 k.p.c. oraz na naruszeniu prawa materialnego, tj. art. 361 § 1 i 2 k.c., art. 417 § 1 k.c. w zw. z art. 23 ust. 4 u.g.w. i art. 363 § 1 k.c. wniosła o jego uchylenie i przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania, bądź zasądzenie na jej rzecz kwoty 9 397 323,38 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu.

Pozostali powodowie w skardze kasacyjnej opartej na podstawie naruszenia prawa materialnego, tj. art. 417 k.c. w zw. z art. 415 k.c. wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu Apelacyjnego w całości i uwzględnienie powództwa bądź przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ocenę podstawy określonej w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. należy rozpocząć od uwagi, że powodowie już w pozwie powołali się także na brak ich zawiadomienia na piśmie przez rejonowy organ rządowej administracji ogólnej o zamiarze oddania spornych działek w użytkowanie wieczyste, a zatem już wtedy ujmowali nieco szerszej podstawę faktyczną żądania, niż przyjął to Sąd Apelacyjny. Zauważyć też trzeba, że także w pozwie wskazywali na wniesienie do sądu wniosku z dnia 12 grudnia 1996 r. o ujawnienie w księgach wieczystych ich pierwszeństwa i że nie został on rozpoznany do założenia księgi wieczystej nr [x].

Artykuł 321 k.p.c. wprowadza zasadę postępowania polegającą na tym, że zakres wyrokowania określony jest powództwem powoda, na które składa się dokładnie określone żądanie i przytoczenie okoliczności faktycznych je uzasadniających (art. 187 § 1 pkt 1 i 2 k.p.c.). Powództwo może być w toku sprawy zmienione, co wystąpiło w sprawie w dniu 27 maja 2003 r. Żądanie więc

zakreślające granice wyrokowania jest tym, które istnieje w chwili zamknięcia rozprawy. Wskazanie okoliczności faktycznych w pozwie nie musi nastąpić w zupełnych granicach. Zasadą jest powoływanie nowych faktów i dowodów przed sądem pierwszej instancji, a nawet tzw. nowości w zakresie określonym w art. 381 k.p.c. w postępowaniu apelacyjnym. Zmiany w stanie faktycznym sprawy np. wybudowanie osiedla mieszkaniowego na przedmiotowych nieruchomościach mogły być brane pod rozwagę przez Sądy jako element podstawy faktycznej powództwa. Pogląd więc przeciwny Sądu Apelacyjnego nie był trafny. Przy tej okazji trzeba zauważyć, że już wprowadzone ustawą z dnia 1 marca 1996 r. o zmianie Kodeksu postępowania cywilnego ... (Dz.U. Nr 43, poz. 189) przekształcenia modelowe procesu cywilnego, a w szczególności skreślenie art. 3 § 2 k.p.c. oraz zmiany treści art. 6 i 232 k.p.c. wzmacniające zasadę kontradyktoryjności spowodowały odstąpienie od odpowiedzialności sądu orzekającego za rezultat postępowania dowodowego, którego dysponentem są strony (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 1997 r., II UKN 406/97, OSNP 1998, nr 21, poz. 643). Wbrew więc sugestii skarżącej Sąd nie miał obowiązku z urzędu zbadać, czy wskazywana zmiana spowodowała zwiększenie w majątku powodów szkody, lecz na powodach ciąży ciężar dowodu wykazania tej okoliczności.

Pominięcie jednak pierwszeństwa określonego w art. 23 ust. 4 u.g.w. pomimo bezwzględnej nieważności z tego powodu umów o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste może rodzić odpowiedzialność Skarbu Państwa w sytuacji, gdy nastąpiły tak istotne zmiany faktyczne i prawne w odniesieniu do tych nieruchomości, że nie jest możliwe wykonanie pierwszeństwa na tych samych warunkach jak miałyby to miejsce, gdyby uprawnieni zrealizowali je w czasie kiedy te nieważne umowy były zawierane, do czego nie doszłoby, gdyby funkcjonariusze Skarbu Państwa postępowali zgodnie z prawem.

Z kolei wskazany jako naruszony art. 378 § 1 k.p.c. zawiera nakaz dla sądu drugiej instancji rozpoznania sprawy w granicach apelacji, które wyznacza zakres zaskarżenia wyroku sądu pierwszej instancji. Innym zagadnieniem jest kognicja sądu apelacyjnego, którą wyznaczają granice apelacji, przytoczone zarzuty, ewentualnie powołane nowe fakty i dowody i konieczność orzekania na podstawie

materiału dowodowego zebranego w sądach obu instancji oraz zakaz *reformationis in peius*. Ponieważ w obowiązującym stanie prawnym sąd apelacyjny jest sądem merytorycznym, a więc rozpoznaje sprawę na nowo, to nie jest związany treścią zarzutów apelacyjnych (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 1999 r., III CZP 59/98, OSNC 1999, nr 7-8, poz. 124 i wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2000 r., III CKN 812/98, OSNC 2000, nr 10, poz. 193, z dnia 6 grudnia 2001 r., I PKN 714/00, OSNP 2003, nr 22, poz. 544; z dnia 11 maja 2006 r., I CSK 136/05, niepublikowany i postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2002, III CZP 62/02, OSNC 2004, nr 1, poz. 7 i z dnia 21 sierpnia 2003 r., III CKN 392/01, OSNC 2004, nr 10, poz. 161).

Wskazane zarzuty apelacyjne określają jedynie postulowany kierunek kontroli, co obliguje sąd drugiej instancji do jej przeprowadzenia w wytyczonym przez nie kierunku. Jeżeli się okaże, że zarzucone uchybienia nie wystąpiły, albo nie wywarły istotnego wpływu na zaskarżone orzeczenie sądu drugiej instancji, obowiązany jest on z urzędu zbadać, czy nie zachodzi nieważność postępowania przed sądem pierwszej instancji. Poza tym sąd, gdy w sprawie zastępuje stronę fachowy pełnomocnik i nie zachodzi podejrzenie fikcyjności procesu, bądź strony zmierzają do obejścia prawa, nie powinien ze względu na zasadę kontradyktoryjności poszukiwać z urzędu innych uchybień, które mogłyby uzasadniać wskazany przez skarżącego wniosek apelacyjny (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2004 r., I CK 102/03 i wyrok z dnia 20 grudnia 2005 r., III CK 121/05, niepublikowane).

Nie podlega ograniczeniom w postępowaniu apelacyjnym dopuszczalność nowych faktów, które powstały po wydaniu zaskarżonego orzeczenia przez sąd pierwszej instancji oraz prowadzenia dowodów na ich wykazanie.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 maja 2006 r. wypowiedział się w kwestii pogorszenia pozycji prawnej powodów na skutek tylko zmian ustawodawczych, mając na względzie wprowadzenie do systemu prawnego przede wszystkim art. 36 u.g.n. Obecnie bowiem naruszenie pierwszeństwa nie wywołuje nieważności umowy oddania nieruchomości użytkowanie wieczyste osobie trzeciej, lecz rodzi jedynie obowiązek odszkodowawczy. Nie oznacza to jednak, że można odeprzeć

zarzuty skarżącej M. R. dotyczące także obrazy prawa materialnego. W wypadku naruszenia pierwszeństwa określonego w art. 23 ust. 4 u.g.w., które wywołało dalsze praktycznie nieodwracalne zmiany stanu prawnego przedmiotowych nieruchomości, powstała bowiem szkoda powodów w postaci niewejścia do ich majątku prawa wieczystego użytkowania. Wobec czego zgodnie z unormowaniem zawartym w art. 363 § 1 k.c. powodom przysługiwało prawo wyboru sposobu jej naprawienia, bądź przez restytucję, bądź przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej, a zatem nietrafny był pogląd Sądu Apelacyjnego o braku do tego podstawy prawnej. Powodowie potwierdzili swój wybór w sposób wyraźny w piśmie z dnia 30 października 2006 r. W tym stanie rzeczy uwzględnienie roszczenia odszkodowawczego nie spowoduje polepszenia ich sytuacji prawnej. Przyjmując bowiem, że w okolicznościach sprawy powodom przysługiwał wybór i że z niego skutecznie skorzystali domagając się zapłaty odpowiedniej sumy pieniężnej, trzeba stwierdzić, że tym samym skutecznie zrezygnowali z dalszego i mało realnego w okolicznościach sprawy - tylko hipotetycznego pierwszeństwa. Wszak gdy przywrócenie stanu poprzedniego jest niemożliwe, bądź pociąga za sobą dla zobowiązanego nadmierne trudności, roszczenie poszkodowanego ogranicza się do świadczenia w pieniądzu (art. 363 § 1 *in fine* k.c.).

Uzasadniona jest także skarga kasacyjna A. B., A. V., J. V., A. R. i E. N.. Sąd Apelacyjny rzeczywiście bowiem oparł wyrok na założeniu, że wobec nieważności umów o ustanowieniu użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości, nie wystąpiły jakiegokolwiek skutki wynikające z ich zawarcia, zwłaszcza zaś skutki odszkodowawcze w stosunku do powodów i w ten sposób, jak trafnie podnieśli skarżący, wyłączył z zakresu pojęcia czynu niedozwolonego – konstruowanego w ramach wyznaczonych treścią art. 415 k.c., a rzutujących na wykładnię art. 417 k.c. w dawnym brzmieniu, zdarzenia polegające na naruszeniu pierwszeństwa nabycia nieruchomości w drodze umownego rozporządzenia gruntem na rzecz innego podmiotu niż ten, który był objęty hipotezą art. 23 ust. 4 u.g.w. Tymczasem także zdarzenie mające postać czynności prawnej może stanowić zarazem czyn niedozwolony. W sprawie czynem niedozwolonym było zawarcie przez pozwanego nieważnych umów o ustanowieniu użytkowania

wieczystego z pominięciem pierwszeństwa powodów i dla udzielenia ochrony odszkodowawczej powodom niezbędne jest określenie wysokości szkody, które to zagadnie ze względu na nietrafne założenie braku podstawy do odpowiedzialności strony pozwanej z innych względów, nie było przedmiotem rozważań Sądu Apelacyjnego przy wydawaniu zaskarżonego wyroku z dnia 20 grudnia 2006 r.

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).

/tp/