



Sygn. akt II CSK 611/08

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 20 marca 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa C. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością  
przeciwko Skarbowi Państwa - Ministrowi Skarbu Państwa  
o zapłatę,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 20 marca 2009 r.,  
skargi kasacyjnej strony powodowej  
od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 25 czerwca 2008 r., sygn. akt[...],

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

Uzasadnienie

C. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wniosła o zasądzenie od Skarbu Państwa – Ministra Skarbu Państwa kwoty 888.876,30 złotych z odsetkami ustawowymi. Pozwany wnioskował o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 10 kwietnia 2006 r. Sąd Okręgowy w P. zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 888.876,30 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 listopada 2004 r. oraz orzekł o kosztach procesu. Sąd Okręgowy ustalił, że Prezydium Rady Narodowej miasta P. orzeczeniem z dnia 19 marca 1960 r., utrzymanym w mocy decyzją z dnia 19 listopada 1960 r. Komisji Odwoławczej do Spraw Wywłaszczenia przy Ministrze Spraw Wewnętrznych, wywłaszczyło na rzecz Państwa część nieruchomości położonej w P. przy ul. D., stanowiącej własność M.M., M.M. i S.M. Następnie decyzją z dnia 16 grudnia 1961 r. ustalono odszkodowanie. W.L., R.M., M.M. i W.M., spadkobiercy byłych właścicieli, dnia 3 listopada 1992 r. wnieśli o stwierdzenie nieważności orzeczenia Prezydium Rady Narodowej miasta P. z dnia 19 marca 1960 r. z powodu rażącego naruszenia prawa. Na podstawie deklaratywnej decyzji Wojewody z dnia 10 sierpnia 1994 r. Okręgowe Przedsiębiorstwo C. nabyło z dniem 5 grudnia 1990 r. nieodpłatnie prawo użytkowania wieczystego rzeczonyj nieruchomości oraz prawo własności budynku i innych urządzeń trwale związanych z gruntem jako wybudowanych ze środków własnych przedsiębiorstwa. W dniu 29 września 1997 r. strony zawarły umowę, na mocy której oddano powódce do odpłatnego korzystania mienie sprywatyzowanego Okręgowego Przedsiębiorstwa C. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast decyzją z dnia 17 grudnia 1997 r. (utrzymaną w mocy decyzją z dnia 8 marca 1999 r.) stwierdził nieważność decyzji Komisji Odwoławczej do Spraw Wywłaszczenia przy Ministrze Spraw Wewnętrznych z dnia 19 listopada 1960 r. W następstwie ponownego rozpoznania odwołania od orzeczenia Prezydium Rady Narodowej miasta P. z dnia 19 marca 1960 r., Wojewoda decyzją z dnia 7 czerwca 2001 r. uchylił to orzeczenie, a postępowanie przed organem I instancji zostało umorzone. W dniu 30 marca 2000 r. strony zawarły umowę, na mocy której Skarb Państwa - Minister Skarbu Państwa

przeniósł na powódkę przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> k.c., w tym prawo użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. D. Powódka zapłaciła pozwanemu, zgodnie z wcześniejszą umową, należność w kwocie 1.113.650,28 zł obejmującą wartość przedsiębiorstwa w kwocie 850.000 zł. W dniu 27 lutego 2002 r. spadkobiercy wywłaszczonych właścicieli zostali wpisani do księgi wieczystej KW [...] jako właściciele nieruchomości w miejsce Skarbu Państwa. Decyzją z dnia 5 kwietnia 2002 r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast stwierdził nieważność decyzji Wojewody o uwłaszczeniu Okręgowego Przedsiębiorstwa C. Na mocy wyroku Sądu Okręgowego w P. z dnia 15 grudnia 2003 r. powódka, na skutek powództwa właścicieli nieruchomości, wniesionego na podstawie art. 231 k.c., nabyła prawo własności rzeczonyj nieruchomości gruntowej za kwotę 845.025 zł. Ponadto powódka poniosła koszty postępowania w kwocie 43.851,30 zł.

Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo na podstawie art. 471 k.c. W ocenie Sądu Okręgowego, sformułowanie „wady tkwiące w przedmiocie umowy” nie wyłączyło odpowiedzialności Skarbu Państwa za wady prawne nieruchomości, tylko za wady fizyczne. Wada prawna natomiast nie może tkwić w przedmiocie umowy, może ona tylko dotyczyć tego przedmiotu, na co wskazuje art. 556 § 2 k.c. Sąd Okręgowy zauważył, że nie ma podstaw, by roszczenia wysuwane przez spadkobierców wywłaszczonych właścicieli gruntu uznać za wadę prawną w chwili zawierania umowy. Wpisu prawa własności spadkobierców do księgi wieczystej dokonano bowiem już po zawarciu umowy, a więc dopiero od tej chwili Skarb Państwa, któremu w tym momencie nie przysługiwało prawo własności, mógłby się zwolnić od odpowiedzialności, powołując się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Pozwany wniósł apelację od wyroku Sądu Okręgowego. Wyrokiem z dnia 29 grudnia 2006 r. Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu Okręgowego w P. w ten sposób, że powództwo oddalił i orzekł o kosztach sądowych.

W wyniku wniesienia przez powódkę skargi kasacyjnej Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 18 marca 2008 r., [...] uchylił zaskarżony wyrok Sądu Apelacyjnego i przekazał sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego. Według Sądu Najwyższego,

istotę rozpoznawanej sprawy stanowi wykładnia § 5 umowy dnia 30 marca 2000 r. i ocena, czy postanowienie to mieści się w granicach swobody umów (art. 353<sup>1</sup> k.c.). Jeżeli postanowienie umowy jest niejasne, konieczne staje się usunięcie wątpliwości przy zastosowaniu obowiązujących zasad wykładni umowy według reguł przewidzianych w art. 65 § 2 k.c. Sąd Najwyższy uznał, że uzasadnienie Sądu Apelacyjnego nie dostarcza merytorycznych argumentów podważających dokonaną przez Sąd Okręgowy wykładnię § 5 tej umowy. Podkreślił też, że w niniejszej sprawie występuje związek przyczynowy pomiędzy wadą prawną nieruchomości a dochodzoną szkodą. Sąd Najwyższy zauważył także, chociaż nie było w tej kwestii zarzutu kasacyjnego, że w sprawie pominięto podstawowe zagadnienie ważności umowy z dnia 30 marca 2000 r.

Sąd Apelacyjny, po ponownym rozpoznaniu apelacji, wyrokiem z dnia 14 maja 2008 r. zmienił zaskarżony wyrok i powództwo oddalił oraz orzekł o kosztach sądowych. W uzasadnieniu wyroku podkreślił, że w okresie, kiedy strony zawierały umowę, nieruchomość stanowiła własność osób fizycznych. Doszło tu zatem do kolizji zasady, że użytkowanie wieczyste można ustanowić tylko na gruncie państwowym (art. 232 k.c.) i zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece). Rozbieżność między zasadą rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych a zasadą wypowiedzianą w art. 232 k.c. nakazuje dać pierwszeństwo tej ostatniej zasadzie jako niewątpliwie mającej bardziej podstawowe znaczenie. W konsekwencji, zdaniem Sądu Apelacyjnego, umowa z dnia 30 marca 2000 r. w części, w jakiej przeniesiono na rzecz powodowej spółki użytkowanie wieczyste gruntu, musiała zostać uznana za nieważną na podstawie art. 58 § 1 i 3 k.c. W zakresie, w jakim pozwany zobowiązywał się przenieść na rzecz powódki użytkowanie wieczyste, nieważna jest także umowa z dnia 29 września 1997 r. Zawarcie tej umowy było prawnie niemożliwe (art. 387 § 1 k.c.), gdyż stanowiłoby naruszenie zakazów prawnych o charakterze bezwzględny. Brak jest zaś podstaw do ustaleń, że którakolwiek ze stron, zawierając tę umowę, działała w złej wierze, co mogłoby rodzić ewentualne roszczenie odszkodowawcze na podstawie art. 387 § 2 k.c.

Powódka w skardze kasacyjnej zaskarżyła wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, zarzucając naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 387 § 1,

art. 471 i art. 361 § 1 i 2 k.c. oraz przepisów postępowania, mianowicie art. 316 § 1 w związku z art. 391 § 1 i art. 233 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c., a ewentualnie także art. 316 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 387 § 2 k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Artykuł 387 § 1 k.c. reguluje tzw. niemożliwość pierwotną świadczenia, a więc niemożliwość istniejącą w chwili zawarcia umowy (w okolicznościach niniejszej sprawy – umowy zawartej dnia 29 września 1997 r., na mocy której oddano powódce do odpłatnego korzystania mienie sprywatyzowanego Okręgowego Przedsiębiorstwa C.). Jest to niemożliwość obiektywna, która polega na tym, że nie tylko konkretny dłużnik, ale również żadna inna osoba nie może spełnić świadczenia. W stanie faktycznym niniejszej sprawy dnia 29 września 1997 r., a więc w chwili zawarcia przez strony umowy, po pierwsze, Skarb Państwa niewątpliwie był właścicielem spornej nieruchomości. Dopiero bowiem dnia 17 grudnia 1997 r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast wydał decyzję (utrzymaną w mocy decyzją z dnia 8 marca 1999 r.) stwierdzającą nieważność decyzji Komisji Odwoławczej do Spraw Wywłaszczenia przy Ministrze Spraw Wewnętrznych z dnia 19 listopada 1960 r. Wojewoda Wielkopolski zaś decyzją z dnia 7 czerwca 2001 r., wydaną po ponownym rozpoznaniu odwołania od orzeczenia Prezydium Rady Narodowej miasta P. z dnia 19 marca 1960 r. w sprawie wywłaszczenia na rzecz Państwa rzeczonyj nieruchomości, uchylił to orzeczenie, a postępowanie przed organem pierwszej instancji umorzył. Po drugie, rzeczona nieruchomość w dniu 29 września 1997 r. była obciążona prawem użytkowania wieczystego, co zostało stwierdzone deklaratywną decyzją Wojewody z dnia 10 sierpnia 1994 r. Dopiero zaś decyzją z dnia 5 kwietnia 2002 r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast stwierdził nieważność tej decyzji Wojewody. Wydarzenia te miały miejsce już po zawarciu umowy z dnia 17 grudnia 1997 r. W żadnym więc wypadku nie można przyjąć, że strony w dniu 17 grudnia 1997 r. zawarły umowę o świadczenie niemożliwe w zakresie, w jakim pozwany zobowiązał się przenieść na rzecz powódki użytkowanie wieczyste. Podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 387 § 1 k.c. okazał się zatem trafny.

W konsekwencji trafne są również zarzuty naruszenia art. 316 § 1 k.p.c., a także art. 471 oraz art. 361 § 1 i 2 k.c. przez ich niezastosowanie w niniejszej sprawie, chociaż Sąd Apelacyjny był w tym zakresie związany wykładnią dokonaną przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 marca 2008 r., II CSK 336/07 (art. 398<sup>20</sup> k.p.c.).

Zgodnie natomiast z ustalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego, w skardze kasacyjnej nie może być podnoszony zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.c., który dotyczy ustalenia faktów lub oceny dowodów (art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c.).

Wobec uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 387 § 1 k.c. stało się zbędne rozważanie alternatywnie podniesionego w skardze kasacyjnej zarzutu naruszenia art. 316 § 1 k.p.c. w związku z art. 387 § 2 k.p.c.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 orzekł jak w sentencji.