



Sygn. akt III CSK 147/12

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marta Romańska (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

SSN Agnieszka Piotrowska

w sprawie z powództwa S. B.

przeciwko Skarbowi Państwa - Wojewodzie M.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 28 lutego 2013 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 24 listopada 2011 r.,

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

## Uzasadnienie

S. B. wniósł o zasądzenie od Skarbu Państwa - Wojewody M. kwoty 920 320 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wydania wyroku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 15 lipca 2011 r. Sąd Okręgowy w K. orzekł zgodnie z żądaniem pozwu, zasądzając od strony pozwanej na rzecz powoda tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 8 117 zł. Ustalił, że decyzją Naczelnika Dzielnicy [...] z dnia 4 grudnia 1980 r. nieruchomości zabudowana budynkiem mieszkalnym w K. przy ul. M. 5 została przejęta na własność Skarbu Państwa na podstawie przepisów ustawy z dnia 22 kwietnia 1959 r. o remontach i odbudowie oraz wykańczaniu budowy i nadbudowie budynków (Dz.U. Nr 27, poz. 166 ze zm.). W latach 1989-1991 w budynku tym została ustanowiona odrębna własność lokali nr 5, 6, 12 i 13, zajmowanych przez najemców, w tym lokalu nr 5 przez powoda. Umową notarialną z dnia 7 lutego 1990 r. Skarb Państwa, w wykonaniu decyzji administracyjnej z dnia 11 grudnia 1989 r., sprzedał lokal nr 5 powodowi wraz z udziałami we współwłasności niewydzielonych części budynku i użytkowaniu wieczystym działki nr 249/1 o pow. 593 m<sup>2</sup>. Cena kupna przy uwzględnieniu 20% zniżki wyniosła 4 138 667 starych złotych, po czym dla rzeczonoego lokalu została założona księga wieczysta z wpisem powoda jako właściciela. Decyzją z dnia 21 września 1993 r. Kolegium Odwoławcze przy Sejmiku Samorządowym Województwa K. stwierdziło nieważność decyzji z dnia 4 grudnia 1980 r. o przejęciu nieruchomości na własność Skarbu Państwa, a prawomocnym wyrokiem z dnia 16 maja 1995 r. Naczelny Sąd Administracyjny oddalił skargi Gminy Miejskiej K. i nabywców lokali na tę decyzję. W 1996 r. spadkobierczyni poprzednich właścicieli nieruchomości K. I. wystąpiła przeciwko Skarbowi Państwa - Wojewodzie K. i nabywcom lokali mieszkalnych, w tym powodowi, z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie Skarbu Państwa jako właściciela w 219/1000 częściach i wpisanie jej w to miejsce oraz wykreślenie wszystkich wpisów i zamknięcie ksiąg wieczystych założonych dla nieruchomości lokalowych. Wyrokiem z dnia 18 listopada 1997 r. Sąd Wojewódzki w K. uwzględnił powództwo,

a wyrokiem z dnia 11 maja 2004 r. Sąd Apelacyjny oddalił wszystkie apelacje pozwanych. Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 29 listopada 2005 r., III CK 366/05 oddalił kasacje S. B. oraz J. W. Sądy orzekające w tamtej sprawie przyjęły, że umowy sprzedaży zostały zawarte przez nieuprawnionego sprzedawcę, a także były nieważne, gdyż użytkowanie wieczyste mogło zostać ustanowione wówczas tylko na gruntach państwowych, a od 1 października 1990 r. także na gruntach należących do gmin i ich związków. Dlatego też nabywców lokali nie mogła chronić rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Sąd Okręgowy ustalił, że cena kupna lokalu i praw związanych z jego odrębną własnością wynosiła 5 173 334 zł, a powód zapłacił 80% tej kwoty. Aktualna wartość rzeczonoego lokalu wynosi 1 150 400 zł. Sąd Okręgowy przyjął, że roszczenie powoda znajduje podstawę prawną w art. 410 i art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c.

Sąd Okręgowy nie uwzględnił podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia dochodzonego roszczenia. Uznał, że skoro roszczenie powoda znajduje podstawę prawną w art. 410 k.c., a spełnione przez niego świadczenie było pieniężne, uzasadniona jest jego waloryzacja na podstawie art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. Powód domagał się waloryzacji odniesionej do wartości mieszkania według stanu z chwili spełnienia swojego świadczenia, a pozwany uważał, że miernikiem waloryzacji powinna być relacja ilościowa między wpłaconą przez powoda kwotą a obowiązującym w chwili zapłaty przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniem pracowniczym. Sąd Okręgowy podzielił stanowisko powoda i przyjął jako miernik waloryzacji wartość ekwiwalentu świadczenia powoda, mianowicie 80% aktualnej wartości prawa, które powód zamierzał nabyć, spełniając świadczenie pieniężne na rzecz strony pozwanej. Świadczenia obu stron nieważnej umowy z dnia 7 lutego 1990 r. z założenia miały bowiem mieć charakter ekwiwalentu nie tylko prawnego, ale także ekonomicznego.

Pozwany wniósł apelację od wyroku Sądu Okręgowego, zarzucając zarówno naruszenie przepisów postępowania, jak i prawa materialnego.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 24 listopada 2011 r. oddalił apelację i zasądził od pozwanego na rzecz powoda 5 400 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny uznał, że opinia biegłego jest przydatna do ustalenia istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, a w szczególności stopnia amortyzacji i stanu technicznego lokalu mieszkalnego nr 5 przy ul. M. 5 w chwili zawierania umowy sprzedaży, uzasadnione więc było pominięcie wniosku pozwanego o weryfikację tej opinii w drodze opinii innego biegłego. W konsekwencji nie podzielił powołanych w apelacji zarzutów naruszenia art. 217 § 2 w związku z art. 227 i art. 278 § 1 k.p.c. oraz art. 233 § 1 w związku z art. 227 k.p.c.

Sąd Apelacyjny nie podzielił podniesionego w apelacji zarzutu przedawnienia roszczenia dochodzonego przez powoda. Trafnie bowiem stwierdził Sąd Okręgowy, że powód uzyskał możliwość dochodzenia roszczenia o zwrot świadczenia pieniężnego uiszczonego tytułem ceny kupna dopiero po oddaleniu apelacji w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd Apelacyjny podkreślił, że art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. szeroko ujmuje kryteria waloryzacji świadczenia pieniężnego, dając duży margines swobody sądowi podejmującemu decyzję w tej materii. Najczęściej stosowanym miernikiem waloryzacji jest rzeczywiście nawiązywanie do przeciętnego wynagrodzenia, jak to wywodzi pozwany w apelacji, ale nie jest to wskaźnik wyłącznie stosowany w praktyce sądowej. W intencji stron umowy z dnia 7 lutego 1990 r. ich świadczenia miały być ekwiwalentne prawnie i ekonomicznie, zatem zastosowanie jako miernika waloryzacji wartości nieruchomości było odpowiednie, wartość nieruchomości wzrastała bowiem w znacznie większym stopniu niż wysokość przeciętnego wynagrodzenia.

Reprezentująca pozwanego Prokuratoria Generalna Skarbu Państwa wniosła skargę kasacyjną, w której zaskarżyła wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, zarzucając naruszenie przepisów postępowania, mianowicie art. 217 § 2 w związku z art. 227 i art. 278 § 1 w związku z art. 378 § 1 i art. 382 k.p.c., a także naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 358<sup>1</sup> w związku z art. 361 § 2 i art. 410 k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Trafny jest podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia przepisów postępowania, mianowicie art. 217 § 2 w związku z art. 227 i art. 278 § 1 w związku z art. 378 § 1 i art. 382 k.p.c., i to mimo tego, że podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów (art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c.). Sąd Najwyższy przyjmuje bowiem w swoim orzecznictwie, że o prawidłowym zastosowaniu prawa materialnego można mówić dopiero wówczas, gdy ustalenia stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku pozwalają na ocenę tego zastosowania. Tym samym brak stosownych ustaleń uzasadnia zarzut skargi kasacyjnej naruszenia prawa materialnego przez niewłaściwe jego zastosowanie (zob. wyrok z dnia 26 marca 1997 r., II CKN 60/97, OSNC 1997, nr 9, poz. 128, postanowienie z dnia 11 marca 2003 r., V CKN 1825/00, niepubl., wyrok z dnia 20 kwietnia 2004 r., V CK 92/04, niepubl., wyrok z dnia 5 października 2005 r., I UK 40/05, OSNP 2006, nr 17-18, poz. 280, wyrok z dnia 17 marca 2006 r., I CSK 81/05, OSP 2007, nr 3, poz. 30, postanowienie z dnia 27 kwietnia 2006 r., I CSK 55/10, wyrok z dnia 5 marca 2007 r., I PK 228/06, OSNP 2008, nr 7-8, poz. 100, wyrok z dnia 4 października 2007 r., I UK 111/07, niepubl., wyrok z dnia 9 listopada 2007 r., V CSK 245/07, OSNC-ZD 2008 D, poz. 95, wyrok z dnia 28 maja 2008 r., II CSK 658/07, niepubl., wyrok z dnia 24 lipca 2008 r., IV CSK 87/08, Monitor Prawniczy 2008, nr 16, s. 844, wyrok z dnia 20 sierpnia 2008 r., I PK 39/08, OSNP 2010, nr 1-2, poz. 9, wyrok składu siedmiu sędziów z dnia 15 stycznia 2009 r., I CSK 333/07, OSNC-ZD 2009 D, poz. 97, wyrok z dnia 19 marca 2009 r., IV CSK 492/08, niepubl., wyrok z dnia 3 kwietnia 2009 r., II CSK 459/08, niepubl., wyrok z dnia 15 maja 2009 r., II CSK 708/08, niepubl., wyrok z dnia 19 listopada 2009 r., IV CSK 219/09, wyrok z dnia 17 lutego 2010 r., IV CSK 345/09, niepubl., wyrok z dnia 17 marca 2010 r., II CSK 507/09, niepubl., wyrok z dnia 29 września 2010 r., V CSK 55/10, niepubl.). Cena sprzedaży lokalu nr 5 położonego w K. przy ul. M. 5 została ustalona zgodnie z art. 44 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (jedn. tekst: Dz.U. z 1989 r. Nr 14, poz. 74 ze zm.), a więc stosownie do tzw. wartości odtworzeniowej, oraz zmniejszona o 20%. Powód zapłacił więc 80% wartości odtworzeniowej lokalu, przy czym podstawę ustalenia kosztu odtworzenia lokalu stanowiła „przeciętna cena kosztorysowa 1 m<sup>2</sup> powierzchni

użytkowej mieszkań w budownictwie uspołecznionym na terenie województwa krakowskiego w roku kalendarzowym poprzedzającym rok, w którym następuje sprzedaż lokalu” (k. 232 akt sprawy). Sąd Apelacyjny (a wcześniej Sąd Okręgowy) jako podstawę waloryzacji 80% zapłaconej przez powoda ceny za lokal (a więc 80% wartości odtworzeniowej lokalu) przyjął 80% aktualnej wartości rynkowej lokalu. Nie ustalił jednak, jaka była ówczesna wartość rynkowa lokalu, a także jaki procent wartości rynkowej lokalu stanowiła jego wartość odtworzeniowa. Bez takich ustaleń nie można było właściwie zwaloryzować ceny zapłaconej za lokal. W konsekwencji nie jest, przynajmniej częściowo, możliwa ocena, czy Sąd Apelacyjny prawidłowo zastosował prawo materialne.

Należy jednak stwierdzić, że podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia prawa materialnego, mianowicie art. 358<sup>1</sup> w związku z art. 361 § 2 i art. 410 k.c., jest częściowo nietrafny. W niniejszej sprawie Sądy obu instancji prawidłowo bowiem zastosowały miernik waloryzacji związany ze wzrostem wartości nieruchomości. Sąd Najwyższy w wyroku dnia 15 kwietnia 2011 r., III CSK 192/10 (niepubl.) wydanym w podobnych jak w niniejszej sprawie okolicznościach faktycznych stwierdził, że nie jest prawidłowy pogląd przyjęty przez Sąd Apelacyjny, iż wysokość szkody poniesionej przez powódkę na skutek decyzji z dnia 14 grudnia 1989 r. o sprzedaży lokalu, której nieważność stwierdzono w 2010 r., odpowiada aktualnej wartości tego lokalu (80%). Sąd Apelacyjny pominął, że w wyniku tej decyzji powódka nie utraciła własności lokalu, a co za tym idzie, stan majątkowy powódki nie uległ uszczupleniu o jego wartość. Inaczej mówiąc, powódka nie doznała szkody w postaci utraty własności lokalu. Poniesiona przez powódkę szkoda od początku ma postać pieniężną i ogranicza się do aktualnej wartości tego, co świadczyła ona w wyniku decyzji z dnia 14 grudnia 1989 r. na poczet umowy sprzedaży. Zatem odszkodowanie należne powódce powinno zostać, zdaniem Sądu Najwyższego, ustalone przez urealnienie wartości jej świadczenia pieniężnego. Przede wszystkim należy zauważyć, że w tamtej sprawie powódka dochodziła roszczenia odszkodowawczego, w niniejszej zaś sprawie powód dochodzi roszczenia z bezpodstawnego wzbogacenia. W sprawie odszkodowawczej z natury rzeczy zaś nie wchodzi w rachubę waloryzacja świadczenia, które jest tzw. świadczeniem niepieniężnym spełnianym w pieniądzu

(art. 363 § 1 k.c.), zaś jego wartość (czyli wysokość odszkodowania) jest ustalana według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili (art. 363 § 2 k.c.). Niezależnie zaś od tego nie można podzielić poglądu, że powód w niniejszej sprawie nie utracił własności lokalu. Przeciwnie, utracił własność w wyniku decyzji organu administracyjnego stwierdzającej nieważność dawnej decyzji administracyjnej, w sytuacji gdy powinna być wydana decyzja stwierdzająca wydanie dawnej decyzji z naruszeniem prawa, gdyż wywołała ona nieodwracalne skutki prawne (art. 158 § 2 w związku z art. 156 § 2 k.p.a.; tak było np. w okolicznościach faktycznych sprawy, w której orzekł Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 12 maja 1998 r., I SA 2133/97, niepubl.; o nieodwracalnych skutkach prawnych decyzji administracyjnej zob. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 28 maja 1992 r., III AZP 4/92, OSNCP 1992, nr 12, poz. 211).

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