

Sygn. akt I ACa 685/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Jerzy Nawrocki
Sędzia:	SA Ewa Popek
Sędzia:	SA Danuta Mietlicka (spr.)
Protokolant	sekr. sądowy Agnieszka Pawlikowska

po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2013 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa B. F.

przeciwko Gminie M. R.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R.

o odszkodowanie

na skutek apelacji powódki B. F. od wyroku Sądu Okręgowego w Radomiu

z dnia 18 kwietnia 2012 r., sygn. akt I C 505/09

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że zasądza od pozwanej Gminy M. R. na rzecz powódki B. F. kwotę 45.750 (czterdzieści pięć tysięcy siedemset pięćdziesiąt) zł

z ustawowymi odsetkami od dnia 25 czerwca 2009 r. do dnia zapłaty, a w pozostałej części powództwo oddala;

II. zasądza od pozwanej Gminy M. R. na rzecz powódki B. F. kwotę 4.088 (cztery tysiące osiemdziesiąt osiem) zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 685/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem wydanym w dniu 18 kwietnia 2012r. Sąd Okręgowy w Radomiu oddalił powództwo B. F., Z. M. i B. S. przeciwko Gminie M. R. z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. o odszkodowanie, nie obciążył powodów kosztami postępowania.

Sąd oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach i wnioskach: Powodowie domagali się zasądzenia od pozwanej Gminy odszkodowania za szkodę powstałą wskutek sprzedaży przez Gminę nieruchomości powodów

Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. oraz z tytułu bezumownego korzystania z w/w nieruchomości. Sąd ustalił, że umową z dnia 12 listopada 1945r. zawartą w formie aktu notarialnego poprzednicy prawni powodów, a to M. S. (1) i małżeństwo W. S. i K. S. (1) nabyli od J. D., J. D. i F. G. udział 1/2 w nieruchomości objętej księgą wieczystą hip. Nr (...) położonej w R. przy ulicy (...) o pow.1 655,5 łokci . Sąd Powiatowy w R. postanowieniem z dnia 8 grudnia 1959r. stwierdził, że Skarb Państwa nabył przez zasiedzenie na podstawie dekretu z dnia 8 03 1946r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz.U. nr 13 poz.87 ze zm.) nieruchomość sąsiadującą w w/w położoną przy ulicy (...), a opuszczoną przez B. W.. Postanowieniem z dnia 6 czerwca 1973r. Sąd Powiatowy w R. stwierdził, że Skarb Państwa nabył prawo własności nieruchomości przy ulicy (...) w R. jako mienie opuszczone po R. D.. Nieruchomość przy ulicy (...) w R. o pow.549m kw. (1 655,5 łokci) została błędnie scalona z nieruchomością przy ulicy (...) i utworzono z nich jedną działkę o nr (...), podzieloną następnie na działki (...). W działce (...) mieści się nieruchomość położona przy ulicy (...) i część nieruchomości położonej przy ulicy (...). Dla tej działki została urządzona księga wieczysta nr (...), w której w dziale II jako właściciel został wpisany Skarb Państwa. Aktem notarialnym z dnia 28 listopada 1989r. nieruchomość ta została oddana w użytkowanie wieczyste Spółdzielni Mieszkaniowej w celu wybudowania na niej bloku mieszkalnego. Decyzją z dnia 29 03 1991r. Wojewoda (...) stwierdził nieodpłatne nabycie przez Gminę M. R. własności nieruchomości, w tym objętej księgą wieczystą nr (...). Powódka B. F. wniosła o stwierdzenie nieważności tej decyzji i Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji stwierdził decyzją z 28 grudnia 2005r. nieważność decyzji Wojewody. Stwierdził, że decyzja komunalizacyjna została wydana bez podstawy prawnej, gdyż w/nieruchomość nigdy nie była mieniem państwowym. Po ponownym rozpoznaniu sprawy Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji decyzją z dnia 27 kwietnia 2006r. utrzymał w mocy decyzję z dnia 28 grudnia 2005r. W trakcie trwania tego postępowania Gmina M. R. aktem notarialnym z dnia 21 grudnia 2005r. zbyła na rzecz Spółdzielni między innymi działkę gruntu nr (...). Powodowie są ustawowymi spadkobiercami M. S. (2), W. S. i K. S. (2), których prawo do spadku zostało stwierdzone postanowieniami sądowymi o nabyciu spadku. Aktualna wartość przedmiotowej nieruchomości została stwierdzona w oparciu o opinię biegłego i wynosi 274 500 zł. W oparciu o te ustalenia Sąd uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Roszczenie powodowie wywodzili z faktu przeniesienia przez pozwaną Gminę na rzecz Spółdzielni własności w/w opisanej nieruchomości , która na podstawie dziedziczenia stanowi własność powodów w częściach równych. Sąd wskazał, że powodowie posiadają legitymację czynną do występowania w sprawie, gdyż wykazali swoje następstwo prawne po nabywcach nieruchomości poprzez prawomocne postanowienia o stwierdzeniu nabycia po nich spadku, a poprzednicy prawni powodów własność nieruchomości nabyli bezwarunkowo. Roszczenie powodowie opierali na przesłankach z art. 415 k.c., a więc winni byli wykazać , że na skutek działania pozwanej utracili prawo własności odpowiednich udziałów w nieruchomości, i że skutki tego działania są nieodwracalne. Powodowie zdaniem Sądu tego nie wykazali. Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego decyzja Wojewody o nabyciu przez Gminę z mocy prawa własności w/w działki jest nieważna, gdyż działka ta nie stanowiła mienia państwowego. Skutkiem stwierdzenia nieważności tej decyzji w oparciu o art.156 k.p.a. było odzyskanie przez powodów ich udziałów w prawie własności nieruchomości działki nr (...), gdyż skutki decyzji Wojewody należy uznać za niebyłe. Pozwana nie była więc właścicielem w chwili sprzedaży tej działki Spółdzielni, gdyż własność przysługiwała powodom. Sprzedaż nieruchomości dokonana przez osobę niebędącą właścicielem nie wywołuje skutku rozporządzającego. Powodowie nie stracili możliwości wywiedzenia pozwu w oparciu o art.10 u. k. w. h. i mogą przy tym wykazywać, że Spółdzielnię nie chroni jako nabywcy rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, co do zasady służy im też prawo żądania ustalenia bezskuteczności tej umowy w stosunku do nich lub ustalenia jej nieważności. Nabycie prawa użytkowania wieczystego w drodze ustanowienia go przez odpowiedni organ państwowy co do nieruchomości nie będącej własnością państwową nie jest możliwe, chociażby nabywca działał w dobrej wierze w zaufaniu do księgi wieczystej. Skarb Państwa w sprawie niniejszej oddał w/w nieruchomość w użytkowanie wieczyste z dniem 28 11 1989r. , a w tej dacie nie była ona własnością państwową. Spółdzielnia nie mogła więc skutecznie nabyć prawa użytkowania wieczystego, a co za tym idzie nie mogła być również nabywcą prawa własności tej nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102 poz.651 ze zm.). Sąd wskazał też, że nawet gdyby teoretycznie przyjąć, co w sprawie nie miało miejsca, że powodowie bezpowrotnie utracili władztwo nad rzeczą, to i tak nie można by mówić o związku przyczynowym w rozumieniu art.361 k.c. pomiędzy tak ujętą szkodą a działaniem pozwanej. W sprawie zachodzi ciąg zdarzeń, który ostatecznie doprowadził do sprzedaży nieruchomości przez Gminę. Do tego zbycia jednak by nie doszło, gdyby nie wadliwa decyzja komunalizacyjna Wojewody. Ponadto za scalenie inkryminowanej nieruchomości z inną działką bez

podstawy prawnej, co doprowadziło do wydania w/w decyzji, pozwana nie może ponosić odpowiedzialności. Tak więc Sąd uznał, że nawet gdyby doszło do bezpowrotnej utraty przez powodów prawa własności tej nieruchomości, to Gmina nie może być podmiotem, który ponosiłby za to odpowiedzialność deliktową, pomimo, że jej działanie bezpośrednio poprzedzałoby wystąpienie ewentualnej szkody. Za bezzasadne uznał też Sąd żądanie odszkodowania za bezumowne korzystanie z działki, gdyż pozwana nigdy nie była samoistnym posiadaczem działki, a chwili wydania decyzji komunalizacyjnej nieruchomość była w posiadaniu Spółdzielni i ten stan nie uległ zmianie. Ponieważ więc Gmina nie była samoistnym posiadaczem nieruchomości w rozumieniu art.224 §2 k.c. i art. 225 k.c., roszczenie o zasądzenie od niej odszkodowania za bezumowne korzystanie z działki nie zasługiwało na uwzględnienie. W związku z powyższym Sąd uznał za niezasadny zarzut przedawnienia tego roszczenia zgłoszony przez Gminę. Orzeczenie o kosztach Sąd oparł na treści

art.102 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła powódka B. F., która zaskarżyła wyrok w punkcie 1 i zarzucając obrazę art.229, 230 i 231 k.p.c. poprzez odesłanie strony powodowej do postępowania opartego na art.10 u. k. w. h. celem ustalenia czy Spółdzielnia nie była w złej wierze i czy przysługuje jej ochrona oparta na art.5 w/w ustawy, podczas gdy podstawą prawną roszczenia odszkodowawczego przeciwko Gminie było stwierdzenie, że utrata prawa własności i tym samym powstanie szkody wynika ze skuteczności jej nabycia wobec przysługującej nabywcy ochrony opartej na rękojmi, wobec czego Sąd powinien uznać ten fakt za ustalony, w szczególności wobec przyznania go przez stronę pozwaną, obrazę przepisów prawa materialnego, a to art.415 i 416 k.c. polegającą na bezpodstawnym uznaniu, że powodowie nie wykazali, aby wskutek działania pozwanej Gminy doznali szkody na skutek utraty prawa własności przedmiotowej nieruchomości, oraz, że te działania te wywołały nieodwracalne skutki prawne, w sytuacji gdy zgromadzony materiał dowodowy był wystarczający do ustalenia, że na skutek zawarcia umowy sprzedaży w/w nieruchomości doszło do bezpowrotnej utraty przez powodów prawa własności ich udziałów w nieruchomości, uznaniu, że nawet gdyby powodowie bezpowrotnie utracili prawo władztwa nad rzeczą, nie można mówić o związku przyczynowym w rozumieniu art.361 k.c. pomiędzy szkodą a działaniem pozwanej, w sytuacji gdy szkoda powstała wskutek sprzedaży nieruchomości w okolicznościach toczącego się postępowania administracyjnego o stwierdzenie nieważności decyzji komunalizacyjnej Wojewody (...) z dnia 29 03 1991r., a pozwana działała w złej wierze, gdyż sprzedaż nastąpiła po otrzymaniu zawiadomienia Spraw Wewnętrznych i Administracji o wszczęciu postępowania ,

wnosiła o zmianę wyroku i zasądzenie na jej rzecz kwoty 45 750 zł z tytułu szkody poniesionej w wyniku utraty przez powódkę udziału we współwłasności nieruchomości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja jest zasadna. Sąd Okręgowy z prawidłowo poczynionych ustaleń wyciągnął błędne wnioski. Trafne są zarzuty naruszenia przez Sąd Okręgowy prawa materialnego, a to art.415 i 416 k.c. jak też art.361 k.c. Naruszenie prawa materialnego wynika z wadliwego przyjęcia przez Sąd Okręgowy, iż powódka nie wykazała, aby wskutek działania pozwanej Gminy poniosła szkodę. U podstaw orzeczenia Sądu Okręgowego oddalającego powództwo o odszkodowanie legło stwierdzenie, że powódka nie utraciła wskutek działania pozwanej swojego prawa własności, czyli, że nadal jest właścicielką udziału w przedmiotowej nieruchomości. Z tym stanowiskiem nie można się zgodzić. W księdze wieczystej obejmującej inkryminowaną nieruchomość jako właściciel jest wpisana Spółdzielnia Mieszkaniowa, a nie powódka (niesporne). Nie można obecnie antycypować, że powódka uzyskałaby w drodze uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wpis do w/ księgi jako właściciel. Gdyby to nawet nastąpiło, co wobec istnienia rękojmi dobrej wiary ksiąg publicznych po stronie obecnego właściciela, o czym Sąd Apelacyjny wypowie się szczegółowo w dalszej części uzasadnienia jest wątpliwe, nie spowodowałoby naprawienia szkody powódki. Nieruchomość jest bowiem zabudowana blokiem mieszkalnym, tak więc powódka nie mogłaby z niej korzystać jak właściciel, i byłaby zmuszona do wytaczania dalszych procesów aby uzyskać satysfakcję finansową. W dacie więc orzekania niewątpliwie szkoda powódki, w postaci braku tytułu własności, istniała. Ponadto, niesporne jest, że pozwana Gmina, która legitymowała się tytułem własności inkryminowanej działki i która była wpisana w

księdze wieczystej Kw nr (...) jako właściciel, sprzedała w/w nieruchomość Spółdzielni aktem notarialnym z dnia 21 grudnia 2005r. (k 339-341). Sąd nie nadał właściwej rangi okoliczności, że w tej dacie toczyło się postępowanie administracyjne o stwierdzenie nieważności decyzji Wojewody (...) z dnia 29 03 1991r. stwierdzającej nabycie tej nieruchomości przez Gminę z mocy prawa. O toczącym się postępowaniu pozwana Gmina (Prezydent Miasta R.) została zawiadomiona pismem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 10 08 2004r. (k 293) . W toku tego postępowania Ministerstwo zwróciło się też do Gminy (Prezydenta Miasta R.) pismem dnia 25 10 2005r. o udzielenie wyjaśnień dotyczących inkryminowanej nieruchomości (pismo z dnia 25 10 2005r. dołączone do apelacji k 415). Jak wynika z bezspornych ustaleń, decyzją nr 404 z dnia 28 grudnia 2005r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji stwierdził nieważność decyzji komunalizacyjnej Wojewody (...) z dnia 29 03 1991r., a w wyniku odwołania pozwanej od tej decyzji , kolejną decyzją nr 115 z dnia 27 04 2006r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji utrzymał w mocy decyzję nr 404 z dnia 28 grudnia 2005r. Jak więc zasadnie wskazał Sąd Okręgowy, w dacie sprzedaży pozwana nie była właścicielem nieruchomości. Pominął jednak Sąd podniesione wyżej okoliczności, a mianowicie takie, że w dacie tej sprzedaży pozwana doskonale wiedziała, że toczy się postępowanie administracyjne dotyczące w/w działki, mało tego, sprzedaż została dokonana 7 dni przed wydaniem decyzji administracyjnej Ministra. Z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością można więc stwierdzić, że pozwana mogła przewidywać treść decyzji Ministra. Niewątpliwie, gdyby strona pozwana działała w dobrej wierze, powinna poczekać ze sprzedażą do dnia 28 12 2005r., czyli do zakończenia postępowania administracyjnego. Sprzedaż dokonana kilka dni przed wydaniem w/w decyzji musi być uznana za działanie w złej wierze. Trafnie podnosi apelacja, że powstanie szkody po stronie powódki jest wynikiem sprzedaży tej nieruchomości i odpowiedzialność pozwanej jest oczywista. To właśnie ta sprzedaż wyrządziła powódce szkodę. Oczywiście więc, że między działaniem pozwanej Gminy a niewątpliwą szkodą powódki zachodzi ewidentny związek przyczynowy w rozumieniu art. 361 k.c. Zasadnie też zarzuca apelacja, że Sąd I instancji „bezpodstawnie odesłał powódkę do postępowania opartego na treści art.10 u.k.w.h. , podczas gdy podstawą prawną roszczenia odszkodowawczego przeciwko Gminie było stwierdzenie, że utrata prawa własności i tym samym powstanie szkody wynika ze skuteczności jej nabycia przez nabywcę”. Na datę orzekania w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości jako właściciel była wpisana Spółdzielnia Mieszkaniowa, która, co wynika z poczynionych ustaleń, jest chroniona dobrą wiarą ksiąg publicznych. Z pism Spółdzielni kierowanych w 2006r. do Gminy w związku z propozycją rozwiązania umowy sprzedaży wynika, że w dacie transakcji nie była świadoma toczącego się postępowania administracyjnego, a w księdze wieczystej dotyczącej nieruchomości jako właściciel była wpisana Gmina, nie było też żadnych wpisów zawierających ostrzeżenia (k 342-346). Takie samo stanowisko prezentowała Spółdzielnia w toku procesu (protokół rozprawy z dnia 15 06 2011r. k 294v). Te jej twierdzenia nie zostały zakwestionowane przez pozwaną Gminę w toku postępowania, nigdy pozwana nie podniosła, że obecny właściciel nieruchomości wiedział o toczącym się postępowaniu administracyjnym. W tej sytuacji, pomijając już zasadniczy fakt, że na datę orzekania powódka wykazała utratę prawa własności na skutek działań pozwanej, kierowanie strony powodowej na drogę procesu opartego na art.10 u. k. w. h. jest nietrafne. Dlatego też w ocenie Sądu Apelacyjnego istnieją pełne podstawy do uwzględnienia roszczenia powódki. Ubocznie tylko podnieść należy, że Sąd Okręgowy rozważał chyba tę kwestię, skoro dokonał oszacowania wartości działki poprzez dopuszczenie dowodu z opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości. Nieruchomość została oszacowana na kwotę 274 500 zł (k 298), opinia nie była kwestionowana przez strony. Skoro powódce przysługuje udział w tej nieruchomości w wysokości 1/6, to zasadne jest żądanie zasądzenia na jej rzecz kwoty 45 750 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu, zgodnie ze stanowiskiem wyrażonym na rozprawie w dniu 19 11 2012r. (k 347v). Powódka w postępowaniu przed Sądem Okręgowym domagała się jeszcze odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, ale w apelacji z tego żądania zrezygnowała uznając zasadność oddalenia powództwa w tym zakresie. W związku z tym, mając na uwadze powyższe należało zmienić zaskarżony wyrok w punkcie I poprzez zasądzenie od pozwanej Gminy na rzecz powódki kwoty 45 750 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 25 06 2009r. czyli od daty doręczenia odpisu pozwu pozwanej, i oddalić powództwo w części dotyczącej odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Z tych też względów i w oparciu o art.386 §1 k.p.c. i art. 98 §1 i 3 k.p.c. w zw. z § 6 ust.5 oraz § 13 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 09 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie....(Dz. U. Nr 163 poz.1348 ze zm.) **Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.**