

Wyrok z dnia 26 lipca 2001 r., IV CKN 421/00

Umowa sprzedaży przez gminę lokalu wraz z udziałem we współwłasności gruntu jest nieważna, jeżeli inne lokale w tym samym budynku zostały sprzedane wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste gruntu w ułamkowej części. Za wynikłą szkodę gmina może odpowiadać na podstawie art. 420¹ § 1 k.c.

Sędzia SN Maria Grzelka (przewodniczący), Sędzia SN Antoni Górski (sprawozdawca), Sędzia SN Elżbieta Skowrońska-Bocian

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Renaty R.-H. i Piotra H. przeciwko Gminie Miasta W. o zapłatę, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 26 lipca 2001 r. na rozprawie kasacji powodów od wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 11 września 1998 r.

uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

W dniu 14 października 1994 r. powodowie zawarli umowę notarialną o nabycie od pozwanej Gminy własności lokalu mieszkalnego nr 18 położonego w budynku przy ul. D. nr 24 w W. wraz z odpowiednim udziałem w działce, na której posadowiony jest budynek. Jednakże wniosek powodów o założenie księgi wieczystej dla nabywanej nieruchomości został prawomocnie oddalony, okazało się bowiem, że dokonując sprzedaży lokali w tym budynku, nie przestrzegano jednolitej zasady. Niektórym nabywcom sprzedawano bowiem lokale wraz z udziałem we współwłasności gruntu, a innym z oddaniem w użytkowanie wieczyste gruntu w ułamkowej części. Uznając taką mieszaną formę uprawnień do gruntu za niedopuszczalną, Sąd wieczystoksięgowy odmówił wpisu prawa własności powodów.

Powodowie wystąpili z powództwem odszkodowawczym, domagając się zasądzenia od pozwanej Gminy kwoty 70 000 zł odszkodowania za utratę prawa do lokalu i kwoty 30 000 zł zadośćuczynienia za doznaną w związku z tym krzywdę. Sąd Wojewódzki we Włocławku, na podstawie art. 420¹ k.c., wyrokiem z dnia 19 grudnia 1997 r. zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 36 466 zł i oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Na zasądzoną kwotę składa się kwota 30 000 zł odszkodowania za utracony lokal i kwota 6466 zł utraconych premii z posiadanych przez powodów mieszkaniowych książeczek oszczędnościowych.

Na skutek apelacji pozwanej od tego orzeczenia Sąd Apelacyjny w Gdańsku wyrokiem z dnia 11 września 1998 r. zmienił je i oddalił powództwo w całości. W ocenie Sądu Apelacyjnego poniesiona przez powodów szkoda nie pozostaje w związku przyczynowym z zachowaniem się pozwanej Gminy, lecz jest następstwem działań samych powodów. Powodowie utracili bowiem prawo własności do nabytego od pozwanej lokalu aktem notarialnym z dnia 14 października 1994 r. na skutek stwierdzenia nieważności tego aktu w sprawie Sądu Rejonowego we Włocławku, którą sami wytoczyli. Popierali oni żądanie w tamtej sprawie, mimo że pozwana Gmina oferowała wszystkim nabywcom lokali w budynku przy ul. D. nr 24 możliwość konwalidowania zawartych umów sprzedaży. W ten sposób powodowie doprowadzili sami do uszczerbku w ich majątku, a zatem nie mogą rościć pretensji do pozwanej Gminy. Dlatego Sąd Apelacyjny oddalił ich powództwo w całości.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżyli powodowie kasacją, zarzucając naruszenie art. 420¹ § 1 i art. 361 § 1 k.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c., wnosząc o jego zmianę przez oddalenie apelacji, ewentualnie o uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył co następuje:

W niniejszej sprawie zachowuje aktualność pogląd wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1995 r. III CZP 127/95 (OSNC 1996, nr 1, poz. 12). W jej uzasadnieniu Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na obowiązującą w naszym systemie zasadę, zgodnie z którą prawo wieczystego użytkowania może być ustanowione tylko na gruntach Skarbu Państwa lub samorządu terytorialnego. Wykluczona jest zatem możliwość oddania w wieczyste użytkowanie gruntu, stanowiącego współwłasność osoby fizycznej i Skarbu Państwa lub gminy. W rezultacie Sąd Najwyższy uznał, że niedopuszczalna jest sprzedaż przez gminę ułamkowej części gruntu zabudowanego domem wielomieszkaniowym – jako prawa

związanego z własnością lokalu – jeżeli grunt ten stanowi przedmiot współużytkowania wieczystego związanego z własnością uprzednio wyodrębnionych lokali. Nie ulega przy tym wątpliwości, że przez użyte w tym kontekście przez Sąd Najwyższy sformułowanie o „niedopuszczalności” takiej czynności prawnej, należy rozumieć jej sprzeczność z prawem. Zgodnie zaś z art. 58 § 1 k.c. czynność taka jest nieważna od chwili jej dokonania, dlatego trzeba przyjąć, że umowa sprzedaży przez pozwaną Gminę powodom lokalu mieszkalnego wraz z udziałem we współwłasności gruntu, na którym wcześniej już ustanowiono użytkowanie wieczyste, była od początku nieważna. Wyrok Sądu Rejonowego z dnia 28 kwietnia 1997 r. stwierdzający tę nieważność miał więc tylko charakter deklaratoryjny. (...) Prezentowany w uzasadnieniu skarżonego orzeczenia pogląd, że skoro powodowie sami doprowadzili do sądowego stwierdzenia nieważności czynności notarialnej, to tym samym wyłącznie sami wyrządzili sobie szkodę, której naprawienia dochodzą w niniejszym procesie, jest nietrafny i stanowi błędne zastosowanie normy art. 361 § 1 k.c. (...)

Pozwana Gmina jako właścicielka i zarządzająca nieruchomością obowiązana jest znać jej status prawny. Jeżeli zatem dopuszcza do sprzecznego z prawem zbycia wyodrębnionych lokali w ten sposób, że niektórym nabywcom zbywa lokal wraz z udziałem we współwłasności gruntu, a innym z udziałem w prawie użytkowania wieczystego, to ponosi odpowiedzialność za wyrządzoną w ten sposób szkodę na podstawie art. 420¹ § 1 k.c. Odmienne stanowisko zajęte w tej kwestii przez Sąd Apelacyjny nie da się pogodzić z prawidłową interpretacją tego przepisu, co oznacza, że zarzut kasacji o jego naruszeniu jest trafny.

W rezultacie kasacja okazała się usprawiedliwiona, co skutkuje uchylenie skarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania (art. 393¹³ k.p.c.). (...)