

Sygn. akt V ACa 670/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lutego 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Irma Kul
Sędziowie:	SA Maryla Domel-Jasińska (spr.) SA Roman Kowalkowski
Protokolant:	sekretarz sądowy Joanna Makarewicz

po rozpoznaniu w dniu 11 lutego 2016 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa U. O.

przeciwko Gminie M. T.

o odszkodowanie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w T.

z dnia 29 maja 2015 r., sygn. akt I C 2519/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

III. zasądza od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w T. na rzecz adwokata J. Ż. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych, powiększoną o należny podatek od towarów i usług, tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Na oryginale właściwe podpisy.

Uzasadnienie V ACa 670/15

Powódka U. O. pozwem z dnia 29 grudnia 2014r. domagała się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanej Gminy M. T. kwoty 84.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu i kosztami procesu.

Z uzasadnienia pozwu wynikało, że powódka dochodzi od pozwanej odszkodowania odpowiadającego wartości lokalu mieszkalnego, położonego w T. przy ul. (...), w związku z pominięciem przez pozwaną przysługującego jej prawa

pierwszeństwa przy nabyciu odrębnej własności tego lokalu. Powódka nie została bowiem poinformowana przez pozwaną w 2004r. o zamiarze zbycia nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), wbrew uregulowaniu wynikającemu z art. 34 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wartość rynkowa lokalu na dzień 25 lipca 2014r. wyniosła 84.000 zł.

Pozwana Gmina M. T. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jej rzecz zwrotu kosztów procesu. Wywodziła, że w związku z zamianą nieruchomości nie doszło do naruszenia art. 34 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdyż treść tego przepisu dotyczy zbycia nieruchomości. Nadto zarzuciła, że najemcy przysługiwało pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości gdy przedmiotem sprzedaży był lokal, jako odrębna nieruchomość lub nieruchomość, na której znajdował się budynek mieszkalny, w którym znajdował się jeden lokal objęty umową najmu na czas nieoznaczony i dopiero zmiana ustawy w 2007r. objęła pierwszeństwem najemców lokali w domach wielomieszkaniowych, w przypadku zbycia całej nieruchomości. Wskazała również, że powódka nie wykazała, czy dochodzi odszkodowania z kontraktu, czy z deliktu i nie wykazała wysokości szkody. Z ostrożności procesowej pozwana zgłosiła zarzut przedawnienia roszczenia powódki, oparty na art. 442¹ § 1 k.c.

Powódka odnosząc się do zarzutu przedawnienia podała, że o szkodzie dowiedziała się w dniu wydania przez Naczelną Sąd Administracyjny orzeczenia z dnia 9 października 2013r., gdyż orzeczenie to przesądziło o cywilnoprawnym charakterze sprawy. W momencie wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie nie upłynął jeszcze dziesięcioletni termin przedawnienia, który biegnie od dnia zawarcia przez pozwaną umowy zamiany, tj. 29 grudnia 2004r. Ponadto, zdaniem powódki, powoływanie się przez pozwaną na przedawnienie stanowi nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c.

Sąd Okręgowy w T. wyrokiem z dnia 29 maja 2015r. oddalił powództwo i nie obciążył powódki kosztami procesu, czyniąc następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

Powódkę i pozwaną łączył stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...), o powierzchni 31,27 m², składającego się z jednego pokoju, kuchni, przedpokoju, łazienki oraz wc, nawiązany 5 listopada 1979r. na czas nieoznaczony.

W oparciu o uchwałę (...) Rady Miasta T. z dnia 4 listopada 2004r. została zawarta w dniu 29 grudnia 2004r. w formie aktu notarialnego umowa zamiany nieruchomości, na skutek której własność działki nr (...) o powierzchni 8,0855 ha, położonej w T. przy ul. (...) należącej uprzednio do pozwanej Gminy przypadła (...) spółce z o.o. w T., zaś własność działki położonej w T. przy ul. (...), należącej uprzednio do (...) sp. z o.o. przypadła Gminie M. T..

W dniu 1 stycznia 2005r. powódka zawarła z (...) sp. z o.o. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...).

Pozwem z dnia 23 stycznia 2013r. powódka domagała się ustalenia, że pomiędzy nią a (...) sp. z o.o. istnieje stosunek najmu. Sąd Rejonowy w T. oddalił to powództwo wyrokiem z dnia 19 czerwca 2013r. oraz umorzył postępowanie w przedmiocie bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu.

Decyzją z dnia 15 listopada 2012r. Prezydent Miasta T. zatwierdził projekty budowlany i udzielił pozwolenia na rozbiórkę budynku mieszkalnego wielorodzinnego, położonego w T. przy ul. (...).

Pismem z dnia 6 grudnia 2012r. (...) sp. z o.o. wypowiedziała powódce umowę najmu i wezwała ją do dobrowolnego opuszczenia lokalu, wskazując jej jednocześnie lokal zamienny przy ul. (...).

Wyrokiem z dnia 24 czerwca 2014r. Sąd Rejonowy w T. orzekł eksmisję powódki z lokalu mieszkalnego przy ul. (...) z tym zastrzeżeniem, że eksmisja ma nastąpić na koszt powódki do lokalu zamiennego przy ul. (...).

Postanowieniem z dnia 9 października 2013r. Naczelną Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę kasacyjną powódki od postanowienia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w B., odrzucającego jej skargę na uchwałę Rady Miasta T. z dnia 4 listopada 2004r.(...)

Powódka domagała się zasądzenia od pozwanej Gminy kwoty 84.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami tytułem odszkodowania za szkodę wynikającą z pominięcia jej pierwszeństwa przy nabyciu własności lokalu mieszkalnego, położonego w T. przy ul. (...), które to pierwszeństwo wynikało z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. 2014, poz. 518). Zgodnie z cytowanym przepisem, w przypadku zbywania nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność jednostki samorządu terytorialnego osobom fizycznym i prawnym, pierwszeństwo w ich nabyciu, z zastrzeżeniem art. 216a, przysługuje osobie, która spełnia jeden z następujących warunków:

- 1) przysługuje jej roszczenie o nabycie nieruchomości z mocy niniejszej ustawy lub odrębnych przepisów, jeżeli złoży wniosek o nabycie przez upływem terminu określonego w wykazie, o którym mowa w przepisie art. 35 ust. 1; termin do złożenia wniosku nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu;
- 2) jest poprzednim właścicielem zbywanej nieruchomości pozbawionym prawa własności tej nieruchomości przed dniem 5 grudnia 1990r. albo jego spadkobiercą, jeżeli złoży wniosek o nabycie przed upływem terminu określonego w wykazie, o którym mowa w art. 35 ust. 1; termin do złożenia wniosku nie może być krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia wywieszenia wykazu;
- 3) jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony.

Stosownie do art. 34 ust. 4 cyt. ustawy osoby, o których mowa w ust. 1 pkt 3, zawiadamia się na piśmie o przeznaczeniu nieruchomości do zbycia oraz o przysługującym im pierwszeństwie w nabyciu tej nieruchomości, pod warunkiem złożenia wniosków o nabycie w terminie określonym w zawiadomieniu. Termin ten nie może być krótszy niż 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Przy doręczaniu zawiadomień stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

W ocenie Sądu Okręgowego w rozpoznawanej sprawie wystąpiły przesłanki z art. 31 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które uprawniały powódkę do domagania się przyznania jej prawa pierwszeństwa nabycia nieruchomości, której była dotychczasowym najemcą na czas nieoznaczony. Powództwo nie zasługiwało jednak na uwzględnienie, gdyż roszczenie powódki uległo przedawnieniu.

Zgodnie z art. 442¹ § 1 k.c. roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia, jednakże termin ten nie może być dłuższy niż dziesięć lat od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę. Art. 442¹ § 1 k.c., zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o zmianie ustawy Kodeks Cywilny (Dz.U. Nr 80, poz. 538), stosuje się nie tylko do roszczeń powstałych po nowelizacji kodeksu cywilnego, ale także do wcześniej powstałych roszczeń z tytułu czynów niedozwolonych i nieprzedawnionych w dniu wejścia w życie ustawy nowelizującej kodeks cywilny, a więc w dniu 10 sierpnia 2007r. Roszczenie powódki powstało przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizacyjnej i przed tym dniem nie przedawniło się.

W ocenie Sądu Okręgowego zdarzeniem wywołującym szkodę powódki było niezawiadomienie jej przez pozwaną o przysługującym jej prawie nabycia nieruchomości. Do umowy zamiany doszło w dniu 29 grudnia 2004r., zatem o prawie pierwszeństwa należało zawiadomić powódkę na co najmniej 21 dni przed zawarciem umowy zamiany, czyli 8 grudnia 2004r. Od tego dnia należy liczyć dziesięcioletni termin przedawnienia. Sporne było, kiedy powódka dowiedziała się o szkodzie. Od tego momentu rozpoczął bieg trzyletni termin przedawnienia, określony w art. 442¹ § 1 k.c. Sąd I instancji uznał, że datą powzięcia wiadomości przed powódkę o szkodzie i o osobie zobowiązanej do jej naprawienia jest dzień 1 stycznia 2005r., tj. dzień zawarcia przez powódkę umowy najmu z (...) Towarzystwem Budownictwa (...). W tej dacie powódka z całą pewnością dowiedziała się o szkodzie i jednocześnie ustaliła kto jest za tę szkodę odpowiedzialny. Uwzględniając trzyletni termin przedawnienia roszczenie powódki uległo przedawnieniu w dniu 1 stycznia 2008r. Upłynął również dziesięcioletni termin przedawnienia roszczenia albowiem powódka wniosła pozew w dniu 29 grudnia 2014r., podczas gdy zdarzenie wywołujące szkodę miało miejsce w dniu 8 grudnia 2004r.

Uznanie, że nastąpiło przedawnienie roszczenia powódki skutkowało oddaleniem powództwa. Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do przyjęcia, że zgłoszenie przez pozwaną zarzutu przedawnienia, narusza art. 5 k.c.

Z uwagi na trudną sytuację finansową powódki Sąd I instancji, w oparciu o art. 102 k.p.c., nie obciążył powódki kosztami procesu, poniesionymi przez pozwaną.

Orzeczenie o kosztach nieopłaconej pomocy prawnej, udzielonej powódce z urzędu, znalazło uzasadnienie w § 2 ust. 1 i 3 oraz § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2002r., Nr 163, poz. 1349 ze zm.).

Powódka złożyła apelację od powyższego wyroku, skierowaną przeciwko całości rozstrzygnięcia.

Skarżąca zarzuciła:

1) błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na przyjęciu, iż datą powzięcia wiadomości przez powódkę o szkodzie i podmiocie zobowiązany do jej naprawienia jest data 1 stycznia 2005r., tj. dzień, w którym (...) zawarł z powódką umowę najmu i uznaniu tym samym, że roszczenie powódki uległo przedawnieniu, podczas gdy powódka w dniu 1 stycznia 2005r., zawierając umowę najmu była przekonana, że (...) jest wyłącznie administratorem nieruchomości, w której mieszkała;

2) naruszenie prawa materialnego przez niezastosowanie art. 5 k.c. i udzielenie tym samym przez Sąd I instancji pozwanej ochrony prawnej z art. 442¹ § 1 k.c. pomimo istnienia okoliczności rażąco nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości, a zatem w sytuacji, gdy pozwana Gmina M. T., mając pełną wiedzę o treści obowiązku prawnego, wynikającego z art. 34 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a co za tym idzie, wystąpienia przesłanek, które uprawniały powódkę do domagania się przyznania jej prawa pierwszeństwa nabycia nieruchomości, intencjonalnie zaniechała powiadamiania powódki o przysługującym jej prawie pierwszeństwa, działając tym samym na jej szkodę;

3) naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dowolną ocenę dowodów, polegającą na:

a. odmowie wiarygodności i mocy dowodowej zeznaniom powódki w zakresie ustalenia daty, w której dowiedziała się ona o zmianie właściciela jej lokalu mieszkalnego i przyjęcie, że był to dzień 1 stycznia 2005r.,

b. uznaniu, że zdarzeniem wywołującym szkodę powódki było niezawiadomienie jej o przysługującym prawie pierwszeństwa nabycia na co najmniej 21 dni przed zawarciem umowy zamiany, tj. w dniu 8 grudnia 2004r., podczas gdy dopiero fakt zawarcia umowy zamiany przez pozwaną Gminę w dniu 29 grudnia 2004r. wywołał skutki w dobrach prawnie chronionych poszkodowanej.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżąca domagała się zmiany zaskarżonego wyroku przez jego zmianę i uwzględnienie w całości powództwa, ewentualnie uchylenia tego wyroku i przekazania sprawy Sądowi I instancji co do ponownego rozpoznania.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji powódki i zasądzenie od niej na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja powódki nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie zauważyć należało, że powódka w pozwie swoje roszczenie wywodziła z naruszenia przez pozwaną art. 34 ust. 1 pkt 3 i pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, polegającego na pominięciu przysługującego jej prawa

pierwszeństwa przy nabyciu odrębnej własności lokalu mieszkalnego, położonego w T. przy ul. (...), podczas gdy pozwana aktem notarialnym z dnia 29 grudnia 2004r. – umową zamiany dokonała zbycia na rzecz (...) sp. z o.o. w T. nieruchomości, tj. działki nr (...) o powierzchni 8.0855 ha, położonej w T. przy ul. (...), a nie lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...).

Powódka nie twierdziła ani w pozwie, ani też w toku postępowania, że na skutek niezawiadomienia jej przez pozwaną w terminie określonym w art. 34 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami o zbyciu całej nieruchomości, na której posadowiony był budynek wielorodzinny, w którym znajdował się lokal wynajmowany przez powódkę, poniosła szkodę, gdyż uprawniona była do skorzystania z prawa pierwszeństwa do nabycia tej nieruchomości, tj. działki nr (...) o powierzchni 8.0855 ha, położonej w T. przy ul. (...).

Nie ulegało wątpliwości, że powódce na mocy art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami przysługiwało prawo pierwszeństwa nabycia nieruchomości będącej przedmiotem zmiany, jaka została dokonana na mocy aktu notarialnego z dnia 29 grudnia 2004r., tj. całej nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) i że pozwana nie zawiadomiła powódki o prawie pierwszeństwa nabycia tej nieruchomości czym naruszyła art. 34 ust. 1 pkt 3 i 4 cyt. ustawy. Powódka sama, względnie z innymi najemcami lokali położonych w budynku przy ul. (...), mogłaby po zawiadomieniu jej o zamiarze zbycia nieruchomości przez pozwaną, zrealizować prawo pierwszeństwa nabycia tej nieruchomości. Nabycia całej nieruchomości powódka jednak nigdy nie deklarowała.

Powódka, jak wyżej wskazano, nie wywodziła swojego roszczenia z faktu niezawiadomienia jej o zamiarze zbycia całej nieruchomości przez pozwaną, lecz z „pominięcia jej prawa pierwszeństwa przy nabyciu odrębnej własności lokalu, tj. lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...)”.

Tak określone prawo pierwszeństwa, wyrażone w punkcie 1 pozwu, w świetle dyspozycji art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami powódce nigdy nie przysługiwało, gdyż pozwana nie dokonała zbycia lokalu położonego w T. przy ul. (...), ani żadnego innego lokalu mieszkalnego w budynku położonym przy ul. (...), lecz dokonała zbycia całej nieruchomości. Trafnie zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 6 maja 2010r., II CSK 629/09 (Lex nr 736478), zbycie całej nieruchomości przez pozwaną na rzecz innego podmiotu nie skutkowało powstaniem po stronie pozwanej obowiązku wyodrębnienia ze zbywanej nieruchomości lokalu mieszkalnego wynajmowanego przez powódkę i ustanowienie na jej rzecz odrębnej własności lokalowej, tak aby powstała nieruchomość, co do której powódka mogłaby zrealizować swoje pierwszeństwo w nabyciu. Obowiązek taki nie wynika bowiem z żadnych przepisów prawa. Wskazał także Sąd Najwyższy w powołanym orzeczeniu, że art. 34 i 36 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przyznają pierwszeństwa do nabycia części składowej rzeczy, która to część składowa nie może być odrębnym przedmiotem prawa własności. Lokal mieszkalny zajmowany przez powódkę nie mógł być przedmiotem pierwszeństwa nabycia, gdyż nie stanowił odrębnej nieruchomości i jako część składowa rzeczy (zbywanej nieruchomości) nie może być odrębnym przedmiotem własności (art. 47 § 1 k.c.).

Prawidłowe ustalenia Sądu Okręgowego, które doprowadziły ten Sąd do wniosku, iż roszczenie powódki uległo przedawnieniu na podstawie art. 442¹ § 1 k.c., odnosiły się do roszczenia wynikającego z pominięcia jej pierwszeństwa do nabycia całej nieruchomości, zaś w związku z tym, że z treści pozwu i twierdzeń powódki podnoszonych w toku całego postępowania wynikało, iż powódka wywodziła roszczenie z innego prawa pierwszeństwa, dotyczącego nabycia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, które to prawo powódce nie przysługiwało, zarzuty apelacji, odnoszące się do przedawnienia roszczenia, nie wymagały rozważań Sądu Apelacyjnego.

Oddalenie powództwa w rozpoznawanej sprawie było prawidłowe, niezależnie od przedstawionych przez Sąd Okręgowy motywów takiego rozstrzygnięcia.

W związku z powyższym należało apelację oddalić, w oparciu o art. 385 k.p.c. i orzec o kosztach postępowania apelacyjnego, obejmujących koszty zastępstwa procesowego strony pozwanej w tym postępowaniu, na podstawie art. 98 i 99 k.p.c. W oparciu o § 2 pkt 3 w zw. z § 6 pkt 6 i § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów

nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu Sąd Apelacyjny przyznał od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w T. na rzecz pełnomocnika procesowego powódki stosowną kwotę tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.