

Sygn. akt I ACa 944/17

I ACz 1271/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 maja 2018 r.

**Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:**

**Przewodniczący: SSA Wiesława Kuberska**

**Sędziowie: SA Jacek Pasikowski ( spr.)**

**SO del. Ryszard Badio**

Protokolant: sekr. sąd. Bartosz Kędziora

**po rozpoznaniu w dniu 16 maja 2018 r. w Łodzi na rozprawie**

**sprawy z powództwa E. S., M. S., K. S., A. S., C. L. (1), D. S.**

**przeciwko Skarbowi Państwa- Prezydentowi Miasta Ł.**

**o zapłatę**

**na skutek apelacji strony powodowej**

**od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi**

**z dnia 28 lutego 2017 r. sygn. akt II C 1822/09**

**oraz na skutek zażalenia strony pozwanej na postanowienie**

**zawarte w punkcie 3 wyżej wskazanego wyroku**

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Łodzi, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I ACa 944/17,

I ACz 1271/17

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 28 lutego 2017 roku Sąd Okręgowy w Łodzi, w sprawie z powództwa E. S., M. S., K. S., A. S., C. L. (1), D. S., przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta Ł. o zapłatę oddalił powództwo (pkt.1), nie obciążył powodów pozostałą nieuiszczoną opłatą sądową od pozwu i wydatkami na biegłych, poniesionymi tymczasowo ze Skarbu Państwa i przejął je na rachunek Skarbu Państwa (pkt.2) oraz nie obciążył powodów zwrotem kosztów procesu na rzecz pozwanego (pkt.3).

Powyższe orzeczenie Sąd Okręgowy oparł na podstawie ustaleń, z których w szczególności wynikało, że postanowieniem z dnia 28 października 1960 roku wydanym w sprawie sygnaturze akt Ns I 3051/60 Sąd Powiatowy w Ł. stwierdził, że Skarb Państwa na podstawie przedawnienia (zasiedzenia) na podstawie art. 34 dekretu o

majątkach opuszczonych i poniemieckich jest właścicielem połowy nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), której współwłaścicielem był H. S. (1).

Postanowieniem Sądu Powiatowego w Ł. z dnia 31 lipca 1961 roku w sprawie o sygnaturze akt Ns I 1841/61 uchylono prawomocne postanowienie Sądu Powiatowego w Ł. z dnia 28 października 1960 roku i oddalono wniosek Skarbu Państwa o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości opuszczonej po D. L. i E. D. małż. K. oraz H. S., położonej w Ł. przy ul. (...).

Postanowieniem Sądu Powiatowego w Ł. z dnia 31 lipca 1961 roku uchylające postanowienie o wpisie Skarbu Państwa jako właściciela nieruchomości przy ul. (...) w Ł. - nie zostało ujawnione w księdze wieczystej i w dniu 11 sierpnia 1977 roku Skarb Państwa - jako jedyny właściciel powyższej nieruchomości - przekazał nieruchomość w wieczyste użytkowanie (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł..

Po wejściu w życie ustawy z dnia 10 maja 1990 roku przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych /Dz.U. Nr 32, poz. 191 ze zm./ jako właściciel tej nieruchomości została wpisana Gmina Ł..

W dniu 13 grudnia 2006 roku (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa nabyła własność nieruchomości przy ul. (...) w Ł..

Łączna kubatura budynków usytuowanych na przedmiotowej nieruchomości wynosiła około 19.337 m<sup>3</sup>. Łączna powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych wynosiła około 1.662 m<sup>2</sup>. Powodem rozbiórki obu budynków frontowych musiał być ich zły stan techniczny oraz utrata właściwości użytkowych. Trwałość budynków uległa wyczerpaniu, a pozostawienie ich w użytkowaniu stwarzało stan awaryjny zagrażający życiu użytkowników. Remont również nie wchodził w rachubę, gdyż nastąpiło wyczerpanie stanu nośności głównych elementów budynków. Budynki w momencie rozbiórki nie miały wartości użytkowych i osiągnęły pełny stopień zużycia.

Jak wynikało z pisemnej opinii biegłego z zakresu budownictwa można było uznać z dużym prawdopodobieństwem, że w 1962 roku zabudowa przedmiotowych nieruchomości była zbliżona do stanu z 1959 roku. Budynki te były murowane z drewnianymi stropami i dachami. Ich stan techniczny mógł być nie tylko daleki od ideału, ale biorąc pod uwagę wszystkie okoliczności, w jakich zdecydowana większość budynków w Ł. była realizowana przy olbrzymim zapotrzebowaniu na mieszkania, trudno uwierzyć, by właśnie akurat tych kilka budynków oparło się komercjalizacji panującej w budownictwie w tym czasie. Ponadto z tymi dwiema nieruchomościami związane były szczególnie niekorzystne warunki gruntowe powstające po wybieraniu piasku z miejsc, na których później wznoszono murowane budynki. To był jeden z ważniejszych powodów szczególnie intensywnego i nierównomiernego osiadania budynków. On to doprowadził do konieczności rozbiórki najpierw północnej części przybudowanych do siebie oficyn, a następnie części pozostałej. Prawdopodobnie nie planowano rozbiórki dalszych budynków, bo już w 1954 roku opracowano projekt podłączenia budynków do miejskiej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej. Fragmenty dokumentacji wskazują na zamiar przeprowadzenia poważnych prac remontowych w tym zakresie. Gdyby zatem budynki te były w dobrym stanie, nie rozbierano by ich, szczególnie w okresie olbrzymiego zapotrzebowania na mieszkania.

Jak wynikało z pisemnej opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości najbardziej prawdopodobna aktualna wartość rynkowa całej nie istniejącej już w dacie wyceny nieruchomości położonej przy Placu (...) w Ł. zabudowanej starymi budynkami mieszkalnymi i mieszkalno – usługowymi /kamienice/ przy założeniu, że budynki usytuowane na nieruchomości nadają się do dalszej eksploatacji, wynosi 3.292.000 złotych, zaś wartość rynkowa udziału równego ¼ nieruchomości wynosi 823.000 złotych. Przy założeniu zaś, że budynki usytuowane na nieruchomości nie nadają się do dalszej eksploatacji, a jedynie do rozbiórki wartości te wynoszą odpowiednio: 2.113.000 zł i 528.000 zł.

H. S. (1) decyzją Prezydenta Miasta Ł. z dnia 29 listopada 1947 roku zmienił nazwisko na S.. Następnie H. S. (2) wraz z żoną powrócił do poprzedniego nazwiska.

Spadkobiercami zmarłego w dniu 6 kwietnia 2009 r. H. S. (1) byli: żona E. S. i synowie: M. S., K. S. i J. S., każdy po 1/4 części spadku. J. S. zmarł dnia 9 lipca 2014 roku, a spadek po nim nabyła żona A. S. i dzieci: córka C. L. (2) i syn D. S. w 1/3 części każde z nich.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy oparł na podstawie dowodów z dokumentów, nie budzących wątpliwości co do ich autentyczności i nie kwestionowanych przez strony. W celu ustalenia okoliczności wymagających wiadomości specjalnych, a zatem na okoliczność wartości przedmiotowej nieruchomości, przeprowadzono dowód z opinii dwóch niezależnych biegłych sądowych z zakresu budownictwa oraz z zakresu szacowania nieruchomości.

W konsekwencji tak ustalonego stanu faktycznego Sąd I instancji uznał, iż powództwo było bezzasadne i podlegało oddaleniu.

Powodowie w istocie dochodzili odszkodowania za szkodę polegającą na niemożności korzystania z nieruchomości, pobierania z niej pożytków i rozporządzania nią. Powyższa szkoda miała być spowodowana po pierwsze wadliwym ujawnieniem w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości jako właściciela Skarbu Państwa, pomimo uchylenia orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie przez Skarb Państwa połowy spornej nieruchomości, następnie wadliwym wpisaniem jako (...) na podstawie decyzji administracyjnej z dnia 28 listopada 1995 roku, a ostatecznie przekazaniem nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

W ocenie Sądu Okręgowego zarówno ujawnienie w księdze wieczystej Skarbu Państwa, wbrew orzeczeniu Sądu, jak i decyzja komunalizacyjna z 1995 roku, jakkolwiek zostały dokonane wadliwie, to nie mogą zostać wzruszone bez uprzedniego przeprowadzenia postępowań naprawczych, co jednak nie może nastąpić przesłankowo w niniejszym postępowaniu. Ustawodawca w każdym z opisanych wyżej wypadków wyposażył osoby uprawnione w stosowne instrumenty prawne, z których to strona powodowa w niniejszej sprawie do chwili obecnej nie skorzystała.

W odniesieniu do wadliwego ujawnienia w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości jako właściciela Skarbu Państwa, a następnie nieuprawnione przekazanie w 1977 roku nieruchomości w użytkowanie wieczyste spółdzielni mieszkaniowej Sąd I instancji wskazał, iż stosownie do treści art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a prawo wykreślone nie istnieje. Z kolei w myśl art. 5 tej ustawy, w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym, treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych). Powodowie podważali skuteczność ustanowienia na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. prawa użytkowania wieczystego. Istotnie, stosownie do treści art. 232 § 1 k.c. użytkowanie wieczyste może istnieć wyłącznie na gruncie Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych działa w wypadku, gdy stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. W wyroku z dnia 9 października 2013 roku w sprawie V CSK 450/12 Sąd Najwyższy stwierdził, że w zasadzie jedynym sposobem wzruszenia domniemania prawnego z art. 3 cytowanej ustawy, w myśl którego prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, jest powództwo o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, oparte na art. 10 ustawy księgach wieczystych i hipotece.

Zgodnie z przepisem art. 10 tejże ustawy w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Podstawową przesłanką dla uwzględnienia powództwa o ustalenie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest wykazanie przez powoda, że jego prawo nie zostało wpisane do księgi lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia. Żądanie przewidziane w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. obejmuje prawo do ustalenia wprost przez sąd prawa podmiotu tego roszczenia lub nieistnienia prawa podmiotowego przeciwnika procesowego.

Sąd I instancji wskazał nadto, że roszczenie o usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym powinno doprowadzić treść księgi do aktualnego stanu prawnego, istniejącego w dacie zamknięcia rozprawy. Legitymację do wytoczenia tego powództwa ma tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej. Krąg tych podmiotów wymieniony został w art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c., zgodnie z którym wniosek o dokonanie wpisu może złożyć właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej. W sprawach dotyczących obciążeń powstałych z mocy ustawy wniosek może złożyć uprawniony organ. Wskazać zatem należy, że stanowiska te określają powództwo przewidziane art. 10 u.k.w.h. jako szczególną postać powództwa ustalającego, związanego z realizacją prawa do prawidłowego ujawnienia praw, podlegających wpisowi do księgi wieczystej. Wyrok uwzględniający powództwo jest podstawą wpisu do księgi wieczystej bez możliwości badania jego zasadności przez sąd wieczystoksięgowy.

W realiach niniejszej sprawy bezspornym było, że strona powodowa posiadała legitymację do wystąpienia ze stosownym roszczeniem, o którym mowa w przywołanym przepisie, a mimo to nie podjęła jakichkolwiek działań w celu zainicjowania postępowania naprawczego w tym zakresie.

Dalszą konsekwencją wadliwego ujawnienia Skarbu Państwa jako właściciela spornej nieruchomości było wydanie wadliwej decyzji administracyjnej, tj. decyzji Wojewody (...) z dnia 28 listopada 1995 roku tzw. decyzji komunalizacyjnej, mocą której jako właściciela nieruchomości wpisano Gminę Ł.. Niewątpliwie także i ta decyzja była wadliwa, albowiem stosownie do treści art. 5 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku przepisów wprowadzających ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, przekazaniu na rzecz gmin nie podlegało mienie osób fizycznych, a jedynie mienie ogólnonarodowe (państwowe) należące do: rad narodowych i terenowych organów administracji państwowej stopnia podstawowego, przedsiębiorstw państwowych, dla których organy określone w pkt 1 pełnią funkcję organu założycielskiego oraz zakładów i innych jednostek organizacyjnych podporządkowanych organom określonym w pkt 1.

W realiach niniejszej sprawy nabycie własności przedmiotowej nieruchomości przez Gminę Ł. było nieuprawnione. Nieuprawnione było zatem wydanie decyzji przez Wojewodę (...) w dniu 28 listopada 1995 roku. Decyzja ta jednak, co istotne w sprawie, cały czas pozostaje w obrocie prawnym.

Wskazując na niewątpliwą wadliwość wyżej opisanej decyzji administracyjnej, Sąd I instancji podkreślił fakt związania sądu powszechnego ostateczną decyzją administracyjną. W uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia podniesiono, że zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego, sądowi powszechnemu nie wolno badać ważności ostatecznej decyzji administracyjnej. Sąd w postępowaniu cywilnym jest związany ostateczną decyzją administracyjną i to niezależnie od jej deklaratywnego czy konstytutywnego charakteru oraz od charakteru sprawy, w której została wydana. Oznacza to, że sąd powszechny jest obowiązany uwzględnić stan prawny wynikający z osnowy ostatecznej decyzji administracyjnej. Przyjmuje się wprawdzie, że w postępowaniu przed sądem powszechnym można powoływać się na nieważność decyzji administracyjnej, ale tylko wyjątkowo, gdy decyzja jest dotknięta poważną wadą kwalifikującą ją do kategorii decyzji bezwzględnie nieważnych, określanych też mianem nieistniejących. Ściślej, chodzi o decyzje wydane przez organ oczywiście niewłaściwy lub z pominięciem wszelkiej procedury. W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowany jest nadto pogląd, iż sąd w postępowaniu cywilnym obowiązany jest honorować stan prawny wynikający z osnowy ostatecznej decyzji administracyjnej, chyba że decyzja została wydana przez organ niepowołany lub w zakresie przedmiotu orzeczenia bez jakiegokolwiek podstawy w obowiązującym prawie materialnym, względnie z oczywistym naruszeniem reguł postępowania administracyjnego, co w sprawie niniejszej nie miało miejsca.

W ocenie Sądu Okręgowego podstaw ewentualnej odpowiedzialności pozwanego można było upatrywać w treści art. 417 k.c. w związku z art. 417<sup>1</sup> k.c. Podobnie jak odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną niezgodnym z prawem orzeczeniem, odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną wydaniem niezgodnej z prawem ostatecznej decyzji administracyjnej uzależniona jest od stwierdzenia we właściwym postępowaniu niezgodności z prawem tej

decyzji. Sąd powszechny rozpatrujący sprawę o odszkodowanie nie jest władny samodzielnie ocenić zgodności z prawem decyzji administracyjnej, stanowiłoby to bowiem wkroczenie w obszar właściwości organów administracji i sądów administracyjnych. Uzyskanie odszkodowania za szkodę wyrządzoną wydaniem decyzji administracyjnej jest uzależnione od prejudykatu w postaci stwierdzenia wadliwości tej decyzji we właściwym postępowaniu.

Zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie wiodące jest stanowisko, zgodnie z którym źródłem szkody jest wprawdzie wydanie wadliwej decyzji administracyjnej, jednakże zdarzeniem, które skutkuje możliwością żądania odszkodowania jest dopiero wydanie prawomocnej decyzji nadzorczej. Bez wydania decyzji nadzorczej nie powstaje możliwość uruchomienia jakiegokolwiek postępowania, skoro nie ma prejudykatu umożliwiającego dochodzenie roszczeń odszkodowawczych. Występuje tu złożona konstrukcja prawna składająca się z dwu zdarzeń prawnych dla otwarcia drogi umożliwiającej dochodzenie odszkodowania od Skarbu Państwa za szkodę wyrządzoną wadliwą decyzją administracyjną.

Co więcej, sama wadliwa decyzja administracyjna o charakterze deklaratorywnym może być źródłem szkody, nie przesądza jednak automatycznie kwestii zasadności roszczenia odszkodowawczego. Uwzględnienie powodztwa odszkodowawczego, opartego na fakcie wyeliminowania z obrotu prawnego wadliwej decyzji administracyjnej, wymaga dowiedzenia przez poszkodowanego (w toku procesu) dalszych merytorycznych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej wynikających z przepisów kodeksu cywilnego, w tym przede wszystkim samego faktu zaistnienia szkody (i jej wysokości) związanej z faktem wydania decyzji wadliwej, jak i istnienia normalnego związku przyczynowego pomiędzy wydaniem decyzji wadliwej, a dowiedzioną szkodą. Udowodnienia wymaga także rozmiar poniesionej szkody. W tym miejscu należy zwrócić uwagę na jeszcze jeden aspekt braku ostatecznej decyzji nadzorczej, wydanej wobec decyzji Wojewody (...) z 28 listopada 1995 roku. Do chwili wydania takiej decyzji niemożliwe jest wykazanie, że powodowie w istocie bezpowrotnie utracili prawo własności nieruchomości. Prawo to może zostać powodom przywrócone (w całości lub części) w razie stwierdzenia nieważności decyzji komunalizacyjnej.

W tym stanie rzeczy roszczenie powodów o naprawienie szkody Sąd I instancji uznał za przedwczesne. W związku z tym, że postępowanie w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji komunalizacyjnej nie zostało na tę chwilę zainicjowane, nie wiadomym było, czy i w jakiej części powodowie „odzyskają” prawo własności nieruchomości.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu zapadło w oparciu o art. 102 k.p.c. Powodowie w całości przegrali sprawę, co w normalnym toku rzeczy oznaczałoby, że powinni ponieść całość kosztów sądowych. Zdaniem Sądu Okręgowego sytuacja majątkowa powodów, przeświadczenie powodów o zasadności powodztwa, a także charakter sprawy i okoliczność, że powodztwo, jakkolwiek przedwczesne, nie mogło być uznane za oczywiście bezzasadne przemawiało za odstąpieniem od generalnej zasady odpowiedzialności za wynik procesu.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli powodowie, zaskarżając go w całości i zarzucając naruszenie:

1. art. 232 § 2 k.c., art. 241 k.c. w związku z art. 247 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy użytkownik wieczysty nabył własność nieruchomości obciążonej, położonej w Ł. przy ul. (...), a podstawą wpisu w księdze wieczystej KW Nr (...) prowadzonej dla tej nieruchomości przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi była umowa sprzedaży, a nie decyzje administracyjne, co doprowadziło do błędnego uznania przez Sąd Okręgowy w Łodzi, że roszczenie jest przedwczesne i brak jest prejudykatu w postaci decyzji administracyjnych, które mogą stanowić podstawę żądań odszkodowawczych powodów, jako następców prawnych właściciela nieruchomości,

2. art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece ( Dz. U. z 2013 roku, poz. 707 ze zm.) poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy powodowie nie kwestionują dobrej wiary (...) Spółdzielni Mieszkaniowej przy nabyciu nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), a jedynie winę funkcjonariuszy przy wykonywaniu władzy publicznej, której skutkiem jest pozbawienie własności powodów szczególnie, że zasada wyrażona w art.3 u.k.w.h. wyklucza jakąkolwiek kontrolę w postępowaniu administracyjnym dotyczącą treści wpisu prawa własności (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 6 kwietnia 1999 roku IV CA 2338/98 Lex nr 47173 oraz wyrok z dnia 25 sierpnia 2005 roku I OSK 4/05 Lex nr 188300),

3. art. 28 i 105 kodeksu postępowania administracyjnego poprzez jego niezastosowanie do okoliczności faktycznych i prawnych niniejszej sprawy, ponieważ w sytuacji, gdy nastąpiła sprzedaż nieruchomości powodów podmiotowi, któremu nie można zarzucić złej wiary przy jej nabyciu, a prawo wieczystego użytkowania, obciążające nieruchomość wygasło na skutek konfuzji, nieuzasadniony jest pogląd Sądu I instancji, że w obrocie prawnym nadal pozostają decyzje administracyjne.

W konkluzji apelujący wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, z uwzględnieniem kosztów postępowania apelacyjnego jako części kosztów procesu, ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku i rozstrzygnięcie zgodnie z żądaniem pozwu.

Zażalenie na postanowienie zawarte w punkcie 3 wyroku wywiódł pozwany, zarzucając naruszenie art. 102 k.p.c. poprzez jego zastosowanie oraz art. 98 § 1 i 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie. W konkluzji skarżący wniósł o zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisowych oraz o zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o oddalenie apelacji w całości oraz o obciążenie strony powodowej kosztami postępowania apelacyjnego.

Podczas rozprawy apelacyjnej w dniu 16 maja 2018 roku Sąd Apelacyjny dopuścił dowód z dokumentów w postaci kopii dwóch zamkniętych ksiąg wieczystych dla nieruchomości Plac (...), które później zostały połączone w jedną księgę wieczystą na okoliczność tego, że powodowie są uprawnieni do odszkodowania za mniejszą powierzchnię utraconej własności.

#### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja jest uzasadniona, a jej wniosek w przedmiocie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania zasługiwał na uwzględnienie. Sąd odwoławczy w wyniku przeprowadzonej kontroli instancyjnej uznał bowiem, że zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane bez rozpoznania istoty sprawy.

Na wstępie podkreślić należy, że uchylenie wyroku sądu I instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania następuje w razie stwierdzenia takich wad orzeczenia w postępowaniu sądu pierwszej instancji, których sąd drugiej instancji nie może sam usunąć, pomimo tego że jest sądem merytorycznym, którego wyrok - pomimo uwzględnienia ustaleń i poglądów sądu pierwszej instancji - opiera się na własnych podstawach prawnych i faktycznych stosownie do art. 382 k.p.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2008 r., II PK 291/07, LEX nr 837059).

Podkreślić przy tym należy, że wykładnia pojęcia „nierozpoznanie istoty sprawy” jest utrwalona w orzecznictwie Sądu Najwyższego i piśmiennictwie prawniczym. Między innymi w uzasadnieniu wyroku z dnia 23 września 1998 r., w sprawie o sygn. akt II CKN 897/97 (OSNC 1999 nr 1, poz. 22) Sąd Najwyższy wskazał, że „rozpoznanie istoty sprawy” jest pojęciem węższym niż rozpoznanie oraz rozstrzygnięcie sprawy w ogóle i nie może być utożsamiane z rozpoznaniem jedynie kwestii formalnoprawnych. Może ono oznaczać wyłącznie zbadanie materialnej (istotnej) podstawy żądania pozwu oraz - ewentualnie - merytorycznych zarzutów pozwanego. Zatem - a contrario - „nierozpoznanie istoty sprawy” to zaniechanie przez sąd zbadania merytorycznej podstawy dochodzonego roszczenia, gdy sąd nie orzekł o żądaniach stron a rozstrzygnięcie zawarte w zapadłym rozstrzygnięciu nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, bądź całkowite pominięcie merytorycznych zarzutów zgłoszonych przez stronę.

Jest przy tym obojętna przyczyna tego zaniechania, która może tkwić zarówno w pasywności sądu, jak i w błędnym - co zostaje ustalone dopiero w toku kontroli odwoławczej - przyjęciu przesłanki niweczącej lub hamującej roszczenie (prekluzja, przedawnienie, potrącenie, brak legitymacji, prawo zatrzymania itp.). Oceny, czy sąd rozpoznał istotę sprawy dokonuje się na podstawie analizy żądań pozwu i przepisów prawa materialnego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia (wyrok z dnia 8 listopada 2001 r., II UKN 581/00, LEX nr 567859).

W razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy, sąd odwoławczy może uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania w myśl art. 386 § 4 k.p.c. Treścią normy prawnej zawartej w tym przepisie jest upoważnienie do wydania przez sąd odwoławczy orzeczenia kasatoryjnego w określonych sytuacjach procesowych, jako wyjątku od zasady orzekania co do meritum sporu w tym postępowaniu. Jego brzmienie wskazuje jednocześnie na to, że nie zachodzi obowiązek prowadzenia przez sąd drugiej instancji postępowania dowodowego, zmierzającego do wyjaśnienia rzeczywistej treści stosunków faktycznych i prawnych w sytuacji, gdy sąd pierwszej instancji zaniechał rozważenia poddanych przez strony pod osąd żądań i twierdzeń, jak również, gdy nie dokonał oceny przeprowadzonych dowodów i pominął mogące mieć wpływ na rozstrzygnięcie meritum sporu dowody zawnioskowane przez strony dla ustalenia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. W doktrynie i orzecznictwie słusznie zwraca się przy tym uwagę na związane z wydaniem przez sąd drugiej instancji wyroku reformatoryjnego, ryzyko pozbawienia stron jednej instancji merytorycznej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 listopada 2002 r. w sprawie o sygn. akt I CKN 1149/00, LEX nr 75293).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy stwierdzić należy, że Sąd Okręgowy nie rozstrzygnął jej istoty, bowiem nie odniósł się do tego czy dochodzone roszczenie strony powodowej jest zasadne. W szczególności Sąd nie wyjaśnił w sposób przekonujący, czy powodowi przysługuje roszczenie majątkowe i jak kształtuje się jego wysokość. Jednoznacznego podkreślenia wymaga, że powodowie w niniejszym sporze dochodzą roszczenia majątkowego, odszkodowawczego, a nie zwrotu nieruchomości. Co więcej roszczenie to jest wywodzone wprost z umowy kupna-sprzedaży w warunkach istnienia przesłanek art. 247 k.c. Konfuzja lub konsolidacja, o jakiej mowa w cytowanym przepisie, polega na przejściu na właściciela rzeczy obciążonej ograniczonego prawa rzeczowego albo nabyciu własności rzeczy obciążonej przez podmiot, któremu przysługuje na tej rzeczy ograniczone prawo rzeczowe. Z uwagi na to, iż w opisanych powyżej przypadkach ten sam podmiot byłby zarówno uprawniony, jak i zobowiązany z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego, prawo to wygasa (zob. E. Gniewek, w: System Prawa Prywatnego, t. 4, 2012, s. 127; G. Sikorski, w: Ciszewski, Komentarz do Kodeksu Cywilnego, 2014, s. 418; M. Balwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak, w: Habdas, Frasz, Komentarz KC, t. II, 2018, s. 566–567). Należy jednak podkreślić, że chodzi tu o przypadki całkowitego zjednoczenia ograniczonego prawa rzeczowego i odpowiadających mu obowiązków podmiotu prawa obciążonego. Z tego względu ograniczone prawo rzeczowe nie wygasa, jeżeli jego podmiot nabywa jedynie udział we współwłasności (wspólności) przedmiotu obciążonego tym prawem (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 marca 1983 r., III CZP 3/83, OSNCP 1983, Nr 8, poz. 115).

Sąd I instancji uznał, że roszczenie powodów o naprawienie szkody spowodowanej niemożnością korzystania z nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), pobierania z niej pożytków i rozporządzania nią, jest przedwczesne. a strona powodowa była beczynna, gdyż nie zainicjowała postępowania naprawczego zarówno w zakresie wadliwego ujawnienia w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości jako jej właściciela Skarbu Państwa, jak i odnośnie wadliwej decyzji administracyjnej Wojewody (...) z dnia 28 listopada 1995 roku (tzw. decyzji komunalizacyjnej) mocą której, jako właściciela powyższej nieruchomości wskazano Gminę Ł.. Zamiarem powodów nie było jednak eliminowanie z obrotu decyzji komunalizacyjnej, czy też korekta księgi wieczystej wobec bezspornej okoliczności jaką jest dobra wiara (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w chwili nabycia nieruchomości.

Faktycznie Sąd I instancji w pisemnych motywach swego rozstrzygnięcia poświęcił dużo uwagi na wykazaniu wadliwości wskazanych wyżej decyzji, ich skutków i instrumentów prawnych przysługujących powodowi, a służących wzruszeniu zaistniałych nieprawidłowości. W szczególności Sąd ten wskazał na możliwość wystąpienia przez powodów z roszczeniem o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Odnośnie zaś nieuprawnionego nabycia nieruchomości przez Gminę Ł. na podstawie wadliwej decyzji komunalizacyjnej, Sąd wskazał, iż będąc związany ostateczną decyzją administracyjną, jest zobligowany uwzględnić wynikający z niej stan prawny. Konsekwencją tych rozważań było uznanie, że aby skutecznie dochodzić roszczeń pieniężnych powodowie uprzednio winni zainicjować postępowanie w przedmiocie stwierdzenia niezgodności z prawem. Ze stanowiskiem tym nie można się zgodzić.

Podzielić bowiem należy stanowisko apelujących, że Sąd pierwszej instancji nie odniósł się do podstawowej okoliczności faktycznej okoliczności, iż źródłem tytułu obecnego prawa własności (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w Ł. jest umowa kupna sprzedaży z dnia 13 grudnia 2006 roku, nie zaś decyzja o przekazaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste na podstawie aktu notarialnego z dnia 11 sierpnia 1977 roku (Rep. A nr I- (...)), czy decyzja administracyjna Wojewody (...) z dnia 28 listopada 1995 roku. To na tle tych okoliczności należy odnosić się do skutków postanowień Sądu Powiatowego w Ł. z dnia 28 października 1960 roku oraz z dnia 31 lipca 1961 roku. Powyższa kwestia ma istotne znaczenie z punktu widzenia oceny istnienia wskazanych decyzji w obrocie prawnym i możliwości dokonania analizy ich skutków, co tak szczególnie sygnalizował w uzasadnieniu skarżonego rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy. Bowiem jeżeli faktycznie doszło do konfuzji – jak twierdzi skarżący, ta okoliczność jawi się jako drugorzędna.

Sąd Okręgowy rozstrzygając istotę sprawy winien zatem odnieść się do okoliczności, której nie kwestionuje sama strona powodowa, a mianowicie, że (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa działając w dobrej wierze, co do stanu prawnego zawartego w księdze wieczystej przy nabyciu prawa własności przedmiotowej nieruchomości jest jej właścicielem na podstawie umowy kupna - sprzedaży. Powyższe podkreślił pełnomocnik powodów wskazując, iż źródłem szkody z tytułu której dochodzone jest przedmiotowe roszczenie jest jedynie umowa sprzedaży będąca skutkiem uprzednio wydanych wadliwych decyzji, czemu Sąd Okręgowy przy rozpoznaniu sprawy nie nadał odpowiedniego znaczenia.

Kolejnym zagadnieniem, które Sąd pierwszej instancji pominął w swych rozważaniach to podniesiony przez pełnomocnika pozwanego w odpowiedzi na pozew, zarzut przedawnienia.

O nierozpoznaniu istoty sprawy świadczy także zupełny brak oceny opinii biegłych powołanych w sprawie z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości.

Sąd przytaczając wnioski zawarte w opiniach biegłych - G. K. oraz J. D., a dotyczące takich kwestii jak wymiar łącznej kubatury budynków usytuowanych na przedmiotowej nieruchomości, łącznej powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych, stanu technicznego zabudowy, przyczyn rozbiórki, jak i aktualnej wartości rynkowej całej nieistniejącej w dacie wyceny nieruchomości, przy założeniu, iż budynki na niej usytuowane nadają się do eksploatacji bądź nie, nie dokonał oceny wiarygodności powyższych opinii zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów, a zatem w sposób wymagany przez art. 233 § 1 k.p.c. Tym samym nie została określona powierzchnia nieruchomości, jak i jej wartość.

Z powyższych względów Sąd drugiej instancji nie mógł merytorycznie orzekać co do roszczenia objętego żądaniem pozwu, zważywszy, że kwestie przesądzające o zasadności powództwa nie zostały należycie wyjaśnione przez Sąd pierwszej instancji.

Należy w tym miejscu podkreślić, że Sąd Okręgowy jest zobowiązany do wyjaśnienia motywów podjętego rozstrzygnięcia w sposób umożliwiający przeprowadzenie kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia, jeśli uzasadnienie nie zawiera prawidłowego wskazania podstawy faktycznej poprzez ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej lub wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa, niezbędne jest w tym zakresie uchylenie zaskarżonego orzeczenia do ponownego rozpoznania, z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy. Jak wskazano wyżej przez nierozpoznanie istoty sprawy rozumie się niezbadanie podstawy merytorycznej dochodzonego roszczenia, a taki właśnie stan wystąpił w sprawie i został stwierdzony przez Sąd Apelacyjny.

W szczególności uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie zawiera pełnych ustaleń faktycznych niezbędnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a także oceny całego materiału dowodowego, w związku z czym zaskarżone rozstrzygnięcie nie poddaje się kontroli Sądu Apelacyjnego. Z kolei merytoryczne rozstrzygnięcie dokonane w oparciu o zarzuty apelacji powoda, pozbawiłoby strony procesu możliwości zainicjowania kontroli drugoinstancyjnej, co naruszałoby zasady procesu cywilnego, jak i uniemożliwiłoby skorzystanie z przysługującego stronom, a wynikającego wprost z art. 78 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej uprawnienia zaskarżania orzeczeń do sądu wyższej instancji.



Uwzględniając powyższe rozważania Sąd Apelacyjny uznał tym samym, że nie jest władny do merytorycznego rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy. W tej sytuacji odnoszenie się do pozostałych zarzutów apelacji dotyczących naruszenia prawa materialnego stało się bezprzedmiotowe.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy w Łodzi, odnosząc się do istoty sprawy, powinien ocenić całość zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, przez pryzmat wszystkich twierdzeń i zarzutów zgłoszonych przez strony i ocenić zasadność żądania strony powodowej w aspekcie unormowań prawa materialnego, a następnie pisemnie umotywować wydane rozstrzygnięcie zgodnie z wymogami art. 328 § 2 k.p.c.

Dodatkowo wskazać należy, iż na rozprawie apelacyjnej w dniu 16 maja 2018 roku pełnomocnik strony pozwanej złożył do akt kopię dwóch zamkniętych ksiąg wieczystych dla nieruchomości Plac (...), które później zostały połączone w jedną księgę. Sąd Apelacyjny dopuścił dowód z tych dokumentów na okoliczność tego, że powodowie są uprawnieni do odszkodowania za mniejszą powierzchnię utraconej własności. Dokumentacja ta nieznaną sądowi pierwszej instancji winna być w toku ponownego rozpoznania sprawy wszechstronnie rozważona w ramach oceny całego, zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego.

Wobec powyższego, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok z dnia 28 lutego 2017 roku i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Łodzi, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Odnosząc się natomiast do wywiedzionego zażalenia a dotyczącego pkt 3 zakwestionowanego wyroku, w którym sąd I instancji nie obciążył powodów zwrotem kosztów procesu na rzecz pozwanego, podkreślić jedynie należy, iż z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy, skutkujący wydaniem wyroku kasatoryjnego przez sąd odwoławczy, powyższy środek odwoławczy nie podlegał rozpoznaniu.