

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 października 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Paweł Rygiel (spr.)
Sędziowie:	SSA Wojciech Kościołek SSA Zbigniew Ducki
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 7 października 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa J. T.

przeciwko Gminie M. T.

o wydanie mieszkania i odszkodowanie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Tarnowie

z dnia 10 kwietnia 2014 r. sygn. akt I C 712/11

1. oddala apelację;

2. nie obciąża powoda kosztami postępowania apelacyjnego;

3. przyznaje od Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Tarnowie na rzecz adwokata D. G. z Kancelarii Adwokackiej w T. przy ul. (...) kwotę 3 321 zł (trzy tysiące trzysta dwadzieścia jeden złotych), w tym 621 zł podatku od towarów i usług, tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

sygn. akt I ACa 894/14

UZASADNIENIE

Ostatecznie precyzując żądanie pozwu, powód J. T. domagał się zasądzenia od pozwanej Gminy Miasta T. kwoty 100.000 zł tytułem odszkodowania za niezawarcie z nim skutecznej umowy nabycia lokalu mieszkalnego, bądź zbycia mu tego lokalu za cenę wynikającą z preferencyjnych zasad nabycia, określonych w stosownych uchwałach Rady Gminy T..

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy powództwo oddalił i zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej koszty procesu.

W sprawie bezoporne było, że J. T. jest osobą ubezwłasnowolnioną.

Nadto Sąd I instancji ustalił, że:

1/ W dniu 24 maja 1999 r. powód zawarł, z działającym z upoważnienia Zarządu Miasta T., Miejskim Zarządem (...) Spółka z o.o. z siedzibą w T. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w T. w budynku przy ul. (...).

2/ Dniu 26 lipca 1999 r., przed notariuszem, została zawarta umowa sprzedaży nieruchomości pomiędzy Gminą M. T. a J. T., na mocy której została ustanowiona odrębna własność lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w T. oraz przedmiotowy lokal został sprzedany powodowi jako najemcy, w drodze bezprzetargowej. Następnie, 25 sierpnia 1999 r. J. T. sprzedał przedmiotową nieruchomość lokalową B. P..

3/ Prawomocnym wyrokiem z dnia 27 czerwca 2006 r. Sąd Rejonowy w Tarnowie stwierdził nieważność umowy sprzedaży nieruchomości zawartej pomiędzy J. T. i B. P..

4/ Z kolei prawomocnym wyrokiem z dnia 12 marca 2007 r. Sąd Rejonowy w Tarnowie stwierdził nieważność umowy kupna nieruchomości zawartej pomiędzy J. T. a Gminą M. T., sporządzonej w dniu 26 lipca 1999 r.

5/ Po wydaniu w/w orzeczeń pomiędzy stronami powstał spór co do tego, czy powodowi przysługuje tytuł prawny do lokalu przy ul. (...) w T.. Prawomocnym wyrokiem z dnia 13 marca 2009 r. Sądu Rejonowego w Tarnowie, którego treść została ustalona wyrokiem Sądu Okręgowego w Tarnowie z dnia 15 września 2009 r., ustalono, że pomiędzy powodem J. T. a stroną pozwaną Miejskim Zarządem (...) Spółka z o.o. z siedzibą w T. istnieje stosunek najmu przedmiotowego lokalu.

W kolejnym postępowaniu sądowym, Sąd Rejonowy w Tarnowie, prawomocnym wyrokiem z dnia 30 czerwca 2010 r. oddalił powództwo skierowane przeciwko J. T., którym Miejski Zarząd (...) Spółka z o.o. w T. domagała się o rozwiązanie stosunku najmu spornego lokalu mieszkalnego.

6/ W październiku 2009 r. powód, po tym jak odmówiono mu - pomimo prawomocnego wyroku ustalającego istnienie stosunku najmu pomiędzy nim a Miejskim Zarządem (...) Spółka z o.o. - wydania kluczy do lokalu przy ul. (...), dostał się do przedmiotowego lokalu poprzez wyłamanie drzwi. Wymienił w nim zamki, a następnie podnajął go osobom trzecim.

7/ Pismem z dnia 16 sierpnia 2010 r. Miejski Zarząd (...) dokonał przedsądowego wezwania J. T. do zapłaty zaległych należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego, a pismem z dnia 29 września 2010 r. - wypowiedział powodowi stosunek najmu tego lokalu, ze skutkiem prawnym na dzień 30 listopada 2010 r. Ostatecznie, prawomocnym wyrokiem z dnia 25 lipca 2011 r. Sąd Rejonowy w Tarnowie, nakazał pozwanym J. T. i T. T. aby opuścili i opróżnili z osób i rzeczy ich prawa reprezentujących lokal mieszkalny położony w T. przy ul. (...), a ponadto ustalił uprawnienie pozwanych J. T. i T. T. do otrzymania lokalu socjalnego oraz wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu mieszkalnego do czasu złożenia J. T. i T. T. przez Gminę M. T. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W dniu 13 czerwca 2012 r. komornik przeprowadził eksmisję z przedmiotowego lokalu.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał zgłoszonego roszczenie za nieuzasadnione.

W pierwszej kolejności Sąd I instancji podkreślił, że z mocy art. 365 kpc związany był treścią prawomocnych, wyżej powołanych wyroków sądowych. Dalej, identyfikując zgłoszone roszczenie powołał, że w sprawie znajduje zastosowanie art. 415 kc. W związku z tym, dla przyjęcia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej gminy niezbędne było wykazanie bezprawności działania strony pozwanej, istnienia szkody oraz związku przyczynowego pomiędzy bezprawnym zachowaniem sprawcy a szkodą. W ocenie Sądu przesłanki takie w sprawie nie zachodzą.

Przede wszystkim powodowi nigdy nie przysługiwało prawo własności do spornego lokalu mieszkalnego. Co prawda, zawarł on ze stroną pozwaną umowę, na mocy której nabył w drodze bezprzetargowej własność tego lokalu, to jednak umowa ta okazała się nieważna.

O ile uprawnienie do lokalu przysługiwało powodowi z uwagi na łączącą go ze stroną pozwaną umowę najmu, to na pozwanej gminie nie ciążył i nie ciąży obowiązek zbycia lokalu mieszkalnego na rzecz powoda. Sprzedawanie przez Gminę Miasta T. lokali mieszkalnych należących do jej zasobu mieszkaniowego nie zostało bowiem zastrzeżone przez żaden przepis prawa jako jej obowiązek prawny, a tym samym stanowi ono jedynie jej uprawnienie, z którego może ona jedynie skorzystać.

Z kolei utrata przez powoda przymiotu najemcy spowodowała, iż J. T. nie przysługuje żaden tytuł do zajmowania lokalu.

Sąd podkreślił także, że nie sposób bezprawności działania gminy powiązać z wypowiedzeniem powodowi najmu.

Powyższe rozważania doprowadziły Sąd I instancji do oceny, że powodowi nie przysługuje tak roszczenie o zapłatę odszkodowania, jak też o nakazanie gminie zbycia na jego rzecz spornego lokalu.

Od powyższego orzeczenia, zaskarżając go w całości, apelację wniósł powód. Apelujący zarzucił:

- błąd w ustaleniach faktycznych poprzez brak przyjęcia, że powód, przez cały czas, od 1999 r., zmierzał do nabycia lokalu nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w T., w tym również po uznaniu przez Sąd, że umowa sprzedaży lokalu z 1999 r. była nieważna;
- naruszenie prawa materialnego polegające na przyjęciu, że w okolicznościach ustalonych przez Sąd nie zostały spełnione przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej strony pozwanej względem powoda;
- naruszenie przepisów postępowania poprzez oddalenie wniosku dowodowego powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy dla oszacowania wartości spornego lokalu mieszkalnego, pomimo tego, że przeprowadzenie w/w dowodu miało istotne znaczenie dla ustalenia wysokości szkody poniesionej przez powoda;
- naruszenie przepisów postępowania, w szczególności art. 328 § 1 kpc, przez brak należytego uzasadnienia zaskarżonego wyroku, a zwłaszcza brak należytego rozważenia i uwzględnienia w uzasadnieniu wyroku istotnych okoliczności przemawiających za uwzględnieniem powództwa;
- naruszenie przepisów postępowania poprzez zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej kosztów procesu, pomimo, że określone art. 102 kpc względy słuszności przemawiały za odstąpieniem od obciążenia powoda tymi kosztami.

W uwzględnieniu powyższego powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa i zasądzenie od strony pozwanej na jego rzecz kwoty 100.000 zł, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania – w obu przypadkach przy uwzględnieniu kosztów postępowania, w tym kosztów udzielonej powodowi pomocy prawnej z urzędu.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja powoda nie może odnieść zamierzonego skutku.

Oczywiście chybiony jest zarzut odwołujący się do rzekomej wadliwości uzasadnienia zaskarżonego wyroku, błędnie identyfikowany jako naruszenie § 1, zamiast § 2 art. 328 kpc. Skuteczność przedmiotowego zarzutu ograniczona jest do sytuacji, w której treść uzasadnienia skarżonego wyroku uniemożliwia kontrolę instancyjną. W systemie apelacyjnym,

w którym Sąd II instancji jest sądem merytorycznym a postępowanie odwoławcze jest kontynuacją postępowania przed sądem pierwszoinstancyjnym, uchybienia w formie uzasadnienia, nieprowadzące do trudności w identyfikacji motywów rozstrzygnięcia sprawy, nie mają znaczenia dla rozpoznania apelacji. W tym kontekście wskazać należy, że z treść uzasadnienia Sądu Okręgowego w oczywisty sposób wynika treść dokonanych ustaleń oraz motywy, którymi kierował się Sąd przy dokonywaniu oceny prawnej.

Zarzut ten jest niezasadny także merytorycznie. W oczywisty sposób Sąd I instancji zawarł w uzasadnieniu wyroku ocenę prawną zgłoszonego roszczenia i wyjaśnił w sposób jasny, dlaczego w świetle ustalonych faktów uznaje żądanie pozwu za niezasadne.

Ustalenia faktyczne dokonane w pierwszej instancji Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne. Zostały dokonane w oparciu o wszystkie przeprowadzone dowody, których ocena mieści się w granicach wyznaczonych art. 233 § 1 kpc. Nadto, istotne dla rozstrzygnięcia okoliczności faktyczne wynikały z treści zapadłych orzeczeń sądowych. Zasadnie przy tym wskazał Sąd I instancji, iż z mocy art. 365 kpc powołane w uzasadnieniu orzeczenia wiążą Sąd w niniejszym postępowaniu, przesądzając w sposób prejudycjalny o treści stosunków prawnych między stronami.

Zarzut apelującego skierowany przeciwko podstawie faktycznej jest bezprzedmiotowy. Z przytoczonych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku okoliczności faktycznych w oczywisty sposób wynika, że powód zmierzał do nabycia własności lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w T.. Okoliczność ta nie miała jednak znaczenia, skoro podstawą wyrokowania była ocena, iż po stronie pozwanej nie istniał prawny obowiązek sprzedaży powodowi spornego lokalu.

Brak było podstaw do prowadzenia w sprawie dalszych dowodów, w tym dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy dla wyszacowania wartości spornego lokalu mieszkalnego. Zważyć należy, iż zbędne okazało się weryfikowanie wysokości powoływanej przez powoda szkody, skoro dokonane ustalenia faktyczne przesądzały o nie istnieniu podstawowej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej strony pozwanej tj. bezprawności jej działania. Sąd zarzut pominięcia w/w dowodu jest chybiony.

W tym stanie rzeczy w pełni należy podzielić rozważania prawne Sądu Okręgowego.

Roszczenie powoda ma charakter odszkodowawczy i zasadza się na twierdzeniu, że na skutek działania strony pozwanej powód pozbawiony został możliwości nabycia własności oznaczonego lokalu mieszkalnego na zasadach preferencyjnych. Zgodnie zatem z art. 361 § 1 kc, warunkiem istnienia po stronie pozwanej odpowiedzialności odszkodowawczej wobec powoda było wykazanie bezprawności działania bądź zaniechania pozwanej gminy, szkody oraz związku przyczynowego pomiędzy tą szkodą z działaniem bądź zaniechaniem.

W oczywisty sposób zasadna jest ocena, iż odmowa sprzedaży powodowi spornego lokalu mieszkalnego nie była bezprawna. Jak trafnie wskazał Sąd I instancji, strona pozwana nie miała prawnego obowiązku sprzedaży powodowi lokalu mieszkalnego na zasadach preferencyjnych. Ponad okoliczności powołane przez Sąd I instancji wskazać należy, że lokal nr (...) przy ul. (...) w T. należy do mieszkaniowego zasobu gminy. Art. 34 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.jedn. Dz.U. z 2014 r., poz. 518) określa krąg podmiotów, którym przysługuje prawo pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, w razie ich sprzedaży przez gminę. M.in. uprawnienie takie przysługuje najemcy, o ile przysługuje mu najem na czas nieoznaczony. Przyznanie przez art. 34 ust. 1 cyt. ustawy oznaczonym osobom pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości lokalowej nie powoduje, że osoby te mają roszczenie o nabycie jakichkolwiek nieruchomości od Skarbu Państwa bądź jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków. Samo pierwszeństwo nie daje bowiem podstaw do wytoczenia powództwa o nakazanie złożenia oświadczenia woli, jeśli właściciel nie wyraża woli zbywania nieruchomości (tak Sąd Najwyższy m.in. w wyroku z dnia 12 marca 2013 r., III CKN 857/00).

Podobnie, roszczenie o nabycie lokalu mieszkalnego, w tym także na zasadach preferencyjnych, nie wynika z uchwały Rady Gminy T. ustalającej program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy, na co trafnie zwrócił uwagę Sąd Okręgowy.

Skoro zatem po stronie powoda, także w okresie, w którym przysługiwało mu prawo najmu do spornego lokalu, nie istniało roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży, to po stronie pozwanej nie istniał obowiązek zbycia tego lokalu. Decyduje to o tym, że wszelkie działania gminy, które powód wiąże ze skutkiem w postaci braku nabycia przez niego przedmiotowego lokalu, nie były bezprawne. W tym stanie rzeczy nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy wszelkie okoliczności faktyczne, które związane są ze sporem pomiędzy stronami co do istnienia tytułu prawnego powoda do lokalu przy ul. (...) w T..

Podobnie, strona pozwana nie ponosi odpowiedzialności za brak skuteczności nabycia lokalu przez powoda umową z 1999 r. To okoliczności leżące po stronie powoda i osób jego prawa reprezentujących doprowadziły do stwierdzenia nieważności tej umowy. Zważyć należy, że umowę z 1999 r. powód zawarł samodzielnie będąc osobą ubezwłasnowolnioną. Nie sposób przerzucać odpowiedzialności za brak skuteczności umowy z tej przyczyny na kontrahenta, nawet, jeżeli okoliczność ubezwłasnowolnienia powoda była znana.

Nie jest ponadto uzasadniona ocena, że pomiędzy zawarciem przez gminę umowy z powodem działającym osobiście, przy ewentualnej powinnej wiedzy gminy o tym, że jest on osobą ubezwłasnowolnioną, a szkodą związaną z brakiem nabycia własności tego lokalu, zachodzi adekwatny związek przyczynowy. W szczególności, sam skutek związany z zawarciem umowy bezwzględnie nieważnej nie wykluczał możliwości późniejszego nabycia przez powoda spornego lokalu, o ile zachowanie jego i osób go reprezentujących pozwoliłoby na dotrzymanie procedury przewidzianej przy sprzedaży najemcom lokali mieszkalnych na zasadach preferencyjnych. To wszystko w sytuacji, gdy powód zawarł z osobą trzecią kolejną nieważną umowę zbycia odrębnej własności lokalu, wydając jej ten lokal. Z kolei w ramach późniejszego sporu o istnienie między stronami stosunku najmu nie sposób przypisać pozwanej gminie bezprawności. Wreszcie, do ustania stosunku najmu doszło z przyczyn obciążających powoda, wobec wypowiedzenia mu najmu na skutek istnienia zaległości czynszowych.

W pozostałej części Sąd Apelacyjny podziela argumentację prawną przyjętą przez Sąd I instancji.

W sprawie nie doszło także do naruszenia art. 102 kpc. Sam fakt, że powód jest osobą ubezwłasnowolnioną nie uzasadnia zastosowania zasady słuszości przy rozliczeniu kosztów procesu między stronami. Zważyć należy, że powód był w sprawie reprezentowany przez kuratora, a zgłoszone roszczenie było oczywiście niezasadne. Tym samym charakter sprawy, związany z wytoczeniem powództwa przy oczywistym braku roszczenia po stronie powoda, musi decydować o braku podstaw do zastosowania art. 102 kpc.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 kpc, orzekł jak w sentencji.

Pomimo braku podstaw do zastosowania art. 102 kpc w zakresie kosztów procesu, Sąd Apelacyjny, przy zastosowaniu tego przepisu, odstąpił od obciążenia powoda kosztami postępowania apelacyjnego. Jakkolwiek bowiem wskazane wyżej przesłanki dotyczące charakteru sprawy nie uległy zmianie, to jednak Sąd doszedł do przekonania, że sytuacja życiowa powoda powoduje, że obciążenie go kolejnymi kosztami postępowania byłoby nadmierne.

O kosztach udzielonej powodowi pomocy prawnej z urzędu Sąd orzekł zgodnie z § 19 i nast. w zw. z § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust.1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348 z późn. zm).