

***Sygn. akt I ACa 740/14***

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 listopada 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Maciej Dobrzyński

Sędziowie: SA Dorota Markiewicz (spr.)

SO del. Grzegorz Tyliński

Protokolant: sekr. sąd. Katarzyna Dzieciółowska

po rozpoznaniu w dniu 17 listopada 2014 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa J. D.

przeciwko (...) W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli i odszkodowanie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 7 stycznia 2014 r.

sygn. akt IC 1216/10

1. oddala apelację;

2. zasądza od J. D. na rzecz (...) W. kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 740/14

## UZASADNIENIE

W pozwie skierowanym przeciwko (...) W. powód J. D. wniósł o :

1. wydzielenie działki gruntowej położonej przy ul. (...) w W. oznaczonej nr (...) części działki na której zlokalizowane są dwa garaże oznaczone nr (...);

2. nakazanie pozwanemu złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na rzecz powoda prawa użytkowania wieczystego gruntu – wydzielonej uprzednio części działki nr ewid.(...)w zakresie opisanym w pkt 1;

3. nakazanie pozwanemu złożenia oświadczenia woli o nieodpłatnym przeniesieniu na rzecz powoda własności dwóch garaży oznaczonych nr (...) jako odrębnych lokali położonych przy ul. (...) w W..

Pozwany (...)W. wniósł o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazał, iż powód nie spełnia ustawowych przesłanek określonych w art. 211 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami odnośnie ustanowienia na jego rzecz prawa użytkowania wieczystego i nieodpłatnego przeniesienia własności garaży nr (...).

W dniu 26 lipca 2012 r. powód zmodyfikował swoje żądanie i wniósł o :

1. wydzielenie z działki gruntowej położonej przy ul. (...) w W. oznaczonej nr (...) części działki na której zlokalizowany jest garaż oznaczony nr (...);
2. nakazanie pozwanemu złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na rzecz powoda prawa użytkowania wieczystego gruntu-wydzielonej uprzednio części działki nr ewid.(...) w zakresie opisanym w pkt 1;
3. nakazanie pozwanemu złożenia oświadczenia woli o nieodpłatnym przeniesieniu na rzecz powoda własności garażu oznaczonego nr (...) jako odrębnego lokalu położonego przy ul. (...) w W.;
4. zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda odszkodowania w kwocie 10.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu.

W zakresie żądania dotyczącego nieodpłatnego przeniesienia na rzecz powoda własności garażu oznaczonego nr (...) jako odrębnego lokalu, położonego przy ul. (...) w W. i w zakresie wydzielenia z działki gruntowej położonej przy ul. (...) w W. oznaczonej nr (...) części działki, na której zlokalizowany jest garaż oznaczony nr (...), a także w zakresie nakazania pozwanego złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na rzecz powoda prawa użytkowania wieczystego gruntu-wydzielonej uprzednio części działki nr ewid. (...) powód zmodyfikował to żądanie w ten sposób, że w miejsce tego żądania wniósł o zasądzenie odszkodowania, o którym mowa w pkt 4 wskazanym wyżej.

Pozwany (...) W. odnośnie nowego roszczenia o odszkodowanie podniósł, iż jest ono nieuzasadnione, ponieważ nie wskazano, jakie działanie pozwanego spowodowało szkodę powoda. Ponadto pozwany wskazał, iż nie udowodniono wysokości szkody ani tym bardziej związku przyczynowego pomiędzy szkodą a działaniem pozwanego.

Wyrokiem z dnia 7 stycznia 2014 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo w całości oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód jest najemcą dwóch boksów garażowych oznaczonych nr (...) położonych na działce o nr ewidencyjnym (...) z obrębem (...) przy ul. (...) w W..

Garaż nr (...) położony w W. przy ul. (...) został wybudowany przez E. W. na podstawie pozwolenia na budowę wydanego w dniu 8 listopada 1965 r. E. W. był jego pierwszym najemcą. W dniu 5 listopada 1973 r. E. W. złożył u administratora A.D.M. (...) oświadczenie o zrzeczeniu się prawa własności i prawa użytkowania wieczystego do boksów garażowych nr (...) (obecnie (...)) na rzecz W. N..

W dniu 6 listopada 1973 roku administrator wyraził W. N. zgodę na scedowanie praw i obowiązków wynikających z umowy zawartej z E. W..

W dniu 16 września 1987 r. W. N. złożył oświadczenie, że zdaje garaż przy ul. (...) na rzecz Przedsiębiorstwa (...) W. ul. (...).

Wobec rozwiązania umowy najmu pismem z dnia 24 września 1987 r. administrator garaży wysłał do Działu Finansowo-Księgowego „Notatkę służbową” o zaniechaniu naliczania i obciążania dotychczasowego najemcy z tytułu opłat i czynszu.

Kolejnym najemcą boksów garażowych nr (...) został M. J., który po zdaniu garażu przez W. N. otrzymał zgodę na jego wynajęcie od dnia 1 października 1987 r.

W dniu 30 listopada 1988 r. M. J. zwolnił garaż i nastąpiło rozwiązanie z nim umowy najmu.

Następnym najemcą boks garażowego był Z. K., który jak jego poprzednicy zawarł umowę najmu po rozpatrzeniu jego podania o przydzielenie garażu i zwolnieniu boks przez poprzednika.

W dniu 22 grudnia 1995 r. powód otrzymał zgodę Zarządu (...) przy ul. (...) w W. na scedowanie na niego uprawnień wynikających z umowy najmu z poprzednim najemcą Z. K. odnośnie garażu nr (...).

Garaż nr (...) został wybudowany przez F. T. na podstawie pozwolenia na budowę wydanego w dniu 8 listopada 1965 r.

Umową kupna-sprzedaży z dnia 14 października 1971 r. F. T. scedował „wszelkie swe prawa i obowiązki związane z garażem” na rzecz B. W..

Pismem z dnia 25 października 1971 r. Zarząd (...) wyraził zgodę na „przepisanie boks na B. W.”.

W dniu 13 czerwca 1986 r. H. W. zwrócił się do Przedsiębiorstwa (...) z prośbą o przepisanie na niego garażu przy ul. (...) z uwagi na zgon jego małżonki B. W. w dniu 15 października 1984 r.

Pismem z dnia 26 czerwca 1986 r. Przedsiębiorstwo (...) poinformowało H. W., że wyraża zgodę na przepisanie na niego praw do garażu.

W dniu 14 lipca 1995 r. powód otrzymał zgodę Zarządu (...) przy ul. (...) na scedowanie na niego uprawnień wynikających z umowy najmu z poprzednich najemców na podstawie wniosku podpisanego przez B. W. (która nie żyła od 11 lat) oraz powoda zawierającego prośbę o wyrażenie zgody na „przelew praw do boks garażowego” odnośnie garażu nr (...).

Pismem z dnia 29 czerwca 1998 r. powód otrzymał zgodę Zarządu (...) na zawarcie z nim umów najmu garażu nr (...).

W dniu 27 grudnia 2000 r. powód zwrócił się do (...) D. Ś. z prośbą o uzyskanie decyzji administracyjnej dotyczącej prawa własności dwóch boksów garażowych położonych przy ul. (...) w W. oraz gruntu, na którym są one posadowione, w użytkowanie wieczyste na mocy art. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.

Wobec braku odpowiedzi ze strony pozwanego pismem z dnia 27 listopada 2008 r. powód podtrzymał swój pierwotny wniosek z dnia 27 grudnia 2000 r.

W odpowiedzi z dnia 5 stycznia 2009 r. pozwany poinformował powoda, że nie zachodzi łączne spełnienie przesłanek, o których mowa w art. 211 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i wskazał, że nie wybudował garaży ze środków własnych i nie jest następcą prawnym osób, które garaże wybudowały, a zatem nie przysługuje mu roszczenie o nieodpłatne nabycie garaży.

Pismem z dnia 20 kwietnia 2010 r. powód wezwał G. Ś. do złożenia oświadczenia o oddanie gruntu zajętego pod budowę garaży w użytkowanie wieczyste oraz o przeniesienie własności garaży nr (...) zlokalizowanych na działce gruntowej nr (...) w terminie 21 dni od daty doręczenia niniejszego pisma.

Decyzją nr (...) z dnia 23 kwietnia 2010 r. (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków wpisał do rejestru zabytków układ urbanistyczny tzw. (...), w skład której wchodził obszar, na którym posadowione są sporne garaże.

Dowód z przesłuchania świadka H. W. (syna B. W.) na okoliczność porozumień zawartych przez powoda z najemcami przedmiotowych garaży Sąd uznał za nieprzydatny do rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy.

Sąd postanowił natomiast oddalić wnioski strony powodowej o dopuszczenie dowodów z zeznań wnioskowanych świadków oraz dowodów z pisemnych opinii biegłych. W ocenie Sądu okoliczności, na które powód wnioskował o

dopuszczenie przedmiotowych dowodów, nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy (art. 227 k.p.c.).

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd I instancji wskazał, że powód oparł swoje żądanie na treści art. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (t.j.: Dz.U.2010 Nr 102 poz. 651 ze zm.), który stanowi, że osoba, która na podstawie pozwolenia na budowę wybudowała przed dniem 5 grudnia 1990 r. ze środków własnych garaż na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa lub własność gminy, a także jej następcę prawny, mogą żądać nabycia tego garażu na własność oraz oddania w użytkowanie wieczyste gruntu niezbędnego do korzystania z tego garażu, jeżeli jest jego najemcą. Nabycie garażu na własność następuje nieodpłatnie. Sąd stwierdził, iż powód nie spełnia wymogów określonych tym przepisem, ponieważ nabył prawa do boksów garażowych nie od osób, które wybudowały te garaże, tylko od kolejnych ich najemców.

Zdaniem Sądu odnośnie garażu nr (...) Z. K. nie mógł scedować na powoda praw majątkowych do nakładów poczynionych ze środków własnych na budowę garażu, ponieważ sam tych praw nie nabył. Nie nabył ich także jego poprzednik M. J.. Takim następcą był tylko W. N., który miał prawo żądania nakładów, jednak nie przeniósł on swoich uprawnień na osoby trzecie, chociaż miał taką możliwość.

Co do garażu nr (...) Sąd Okręgowy wskazał, iż także B. W. nie mogła przenieść swych uprawnień do garażu na powoda w 1995 r., bowiem w dacie podpisania tegoż oświadczenia nie żyła od 11 lat, nie miała więc zdolności do czynności prawnych.

Z kolei odnosząc się do żądania wydzielienia działki gruntowej, Sąd wskazał, iż sporna nieruchomość wpisana jest do rejestru zabytków, a stosownie do treści art. 96 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku sądowego podziału nieruchomości w odniesieniu do nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków wymagane jest pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W niniejszej zaś sprawie brak jest takiego pozwolenia.

Odnośnie żądania dotyczącego zasądzenia odszkodowania Sąd Okręgowy stwierdził, że powód nie wykazał przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 417 k.c. W myśl tego przepisu za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego lub inna osoba prawna wykonująca tę władzę z mocy prawa.

Zdaniem Sądu I instancji w niniejszej sprawie powód nie wykazał pomimo ustanowienia profesjonalnego pełnomocnika, aby spełnione zostały powyżej stawiane warunki. Sąd podniósł, że powód wielokrotnie modyfikował treść żądania skierowanego przeciwko (...)W.. W konsekwencji Sąd na rozprawie w dniu 27 sierpnia 2013 r. ostatecznie zobowiązał pełnomocnika powoda do wskazania podstaw faktycznych powództwa, sprowadzających się do ostatecznego sprecyzowania powództwa i wskazania okoliczności faktycznych, które mają stanowić podstawę rozstrzygnięcia. Powód ani jego pełnomocnik tego zobowiązania nie wykonał.

Sąd Okręgowy stwierdził, że nie zostało w niniejszej sprawie przez powoda udowodnione, że pozwany swoim działaniem naruszył prawo – tak w zakresie prawa stanowionego, jak również norm konstruowanych w oparciu o szeroko rozumiane zasady współżycia społecznego. Powyższa konkluzja o braku bezprawności w działaniach pozwanego przekreśla konieczność przeprowadzenia dalszych rozważań dotyczących rozmiarów szkody, jak również istnienia związku przyczynowego pomiędzy czynem a szkodą, a nadto powód nie udowodnił, żadnej z przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego w zakresie tej podstawy faktycznej powództwa, którą powód łączył z działaniami urzędników (...). W..

Rozstrzygnięcie o kosztach Sąd Okręgowy oparł na treści art. 98 k.p.c.

W apelacji powód zaskarżył wyrok w całości i zarzucił mu:

- 1) naruszenie art. 230 k.p.c. polegające na pominięciu okoliczności, iż fakt skutecznego scedowania uprawnień wynikających z umowy najmu garażu nr (...), potwierdzonych w zeznaniach świadka H. W., przez poprzedniego najemcę na rzecz powoda został przyznany przez pozwanego w sposób konkludentny wobec niekwestionowania przez pozwanego dowodu z zeznań tego świadka;
- 2) naruszenie art. 231 k.p.c. poprzez błędne uznanie, że skoro B. W. w dniu złożenia oświadczenia o wyrażeniu zgody na przelew „praw do boksu garażowego”(…) z dnia 27 maja 1995 r. nie żyła, to jej syn H. W. będący jedynym spadkobiorcą m.in. tychże „praw” nie może złożyć takiego oświadczenia woli, co w konsekwencji doprowadziło do błędnego ustalenia, że oświadczenie to nie ma mocy wiążącej;
- 3) naruszenie art. 233 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanej bardzo wybiórczo wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, polegającej na zupełnym pominięciu dla ustalenia stanu faktycznego dowodu z oświadczenia Z. K. oraz zeznań H. W. i brak jakiegokolwiek wskazania przez Sąd Okręgowy powodów, dla których Sąd uznał te zeznania za nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy;
- 4) naruszenie art. 233 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonania jego oceny z pominięciem bardzo istotnej części tego materiału to jest zeznań świadka H. W., z których jasno wynika, że będąc spadkobiercą matki B. W., mógł on w jej zastępstwie złożyć oświadczenie o wyrażeniu zgody na przelew „praw do boksu garażowego” (…) z dnia 27 maja 1995 r., pozwany zaś co najmniej od 1986 r. był skutecznie poinformowany o śmierci B. W.;
- 5) sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału poprzez uznanie, iż do przeniesienia praw do garażu nr (...) nie doszło (błąd w ocenie dowodów art. 233 §1 k.p.c.);
- 6) naruszenie art. 321 i 355 § 1 k.p.c. przez przekroczenie przez Sąd Okręgowy zakresu wyrokowania ponad zakres żądania powoda ostatecznie ustalony w piśmie powoda z dnia 26 lipca 2012 r., a w konsekwencji niedokonanie przez Sąd I instancji umorzenia postępowania w części dotyczącej ustanowienia prawa użytkowania wieczystego i odpowiednio prawa własności garażu nr (...);
- 7) naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. przez ograniczenie się przez Sąd Okręgowy do wskazania w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku lakonicznych podstaw swoich ustaleń, w szczególności brak jednoznacznych wskazań co do podstaw zawężającej interpretacji zastosowania przepisu art. 211 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ograniczeniu się do negacji roszczenia odszkodowawczego w miejsce wyczerpującego ustosunkowania się do przedstawionych przez powoda dowodów potwierdzających działanie przedstawicieli pozwanego (i jego poprzedników) w sposób skutkujący powstaniem wskazanej w postępowaniu szkody po stronie powoda;
- 8) naruszenie art. 96 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez błędne uznanie, że do podziału nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków wymagane jest pozwolenie konserwatora zabytków, w sytuacji gdy przepis ten wyraźnie wskazuje że to sąd prowadzący postępowanie występuje do konserwatora zabytków, ale nie o pozwolenie, a o opinię, która zresztą dla sądu nie jest wiążąca;
- 9) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art.211 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez dokonanie błędnej wykładni przepisu, a w konsekwencji niezastosowanie go do rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie i błędne uznanie, że powód, będąc najemcą garażu nr (...) położonego w W. przy ul. (...), stanowiącego własność pozwanego, nie spełnił warunków określonych w tym przepisie niezbędnych do nabycia roszczenia o nabycie tego garażu na własność oraz oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu niezbędnego do korzystania z tegoż;
- 10) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 417 k.c. poprzez uznanie, że powód nie wykazał przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej z tego przepisu, w sytuacji, gdy w całym postępowaniu powód przedstawił szereg dowodów potwierdzających okoliczności nabycia uprawnień do garaży jak również zawarcie

umów najmu jednoznacznie wskazujących, że działania powoda były wyłącznie realizacją wskazań i zaleceń urzędników reprezentujących organy pozwanego (i jego poprzedników prawnych), za których działanie pozwany ponosi odpowiedzialność;

11) naruszenie art. 509 k.c. przez uznanie, że odpłatne i pisemnie potwierdzone nabycie praw oraz zmiana strony umowy najmu wymagają pewnych - nieskonkretyzowanych i nieznanych w obrocie - kwalifikowanych form prawnych.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Zarzut naruszenia art. 230 k.p.c. jest chybiony. Zgodnie z jego treścią gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane. Przepis powyższy nie pozwala w niniejszej sprawie przyjąć, że wobec braku wyraźnego zaprzeczenia zeznaniom świadka strona pozwana przyznała prawdziwość twierdzeń prezentowanych przez świadka H. W., a mianowicie, że w istocie to on, a nie jego nieżyjąca matka, złożył wraz z powodem wniosek o przeniesienie na powoda praw do garażu i uczynił to we własnym imieniu jako jedyny spadkobierca obojga rodziców, zaś wskazanie nieżyjącej matki w tym piśmie jako wnioskodawczyni było podyktowane radą urzędników. Sąd Apelacyjny podziela bowiem stanowisko zawarte w wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 14 marca 2014 r., I ACa 832/13 (LEX nr 1448501), zgodnie z którym odnośnie do postawy strony zastosowanie art. 230 k.p.c. nie jest uzasadnione wówczas, gdy strona nie wypowiedziała się co do określonych twierdzeń strony przeciwnej, ale przyjęcie dorozumianego przyznania tych okoliczności byłoby sprzeczne z jej postawą procesową, w szczególności zaś jej twierdzeniami co do innych faktów lub zajętym stanowiskiem wobec zgłoszonego przez stronę przeciwną roszczenia, czy podniesionego zarzutu. W niniejszej sprawie pozwany konsekwentnie wniósł o oddalenie powództwa, kwestionując przejście na powoda uprawnień najemców, którzy z własnych środków wybudowali garaże. Co się tyczy garażu nr (...), wskazywał, że powód nie mógł nabyć tych uprawnień, ponieważ wniosek z dnia 27 maja 1995 r., jak wynika to z jego treści, miał zostać złożony przez niemającą wówczas zdolności prawnej, bo od 11 lat nieżyjącą, B. W., a zatem jej oświadczenie zostało sfalszowane (co skutkowało zawiadomieniem organów ścigania). Wprawdzie pozwany *expressis verbis* nie odniósł się do zeznań H. W., niemniej jednak postawa procesowa pozwanego jednoznacznie wskazuje na kwestionowanie tezy, jakoby oświadczenie z dnia 27 maja 1995 r. (k 10) zostało złożone przez jej syna i to w jego własnym imieniu. Nie pozwala to więc przyjąć za przyznane przez pozwanego twierdzenia przeciwne.

Zarzut naruszenia art. 231 k.p.c. również nie jest trafny. Zgodnie z jego treścią sąd może uznać za ustalone fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, jeżeli wniosek taki można wyprowadzić z innych ustalonych faktów (domniemanie faktyczne). Niewątpliwie sam fakt, że B. W. nie żyła w dacie złożenia oświadczenia z dnia 27 maja 1995 r., nie wyklucza możliwości złożenia opisanego oświadczenia przez jej syna, jednak brak jest podstaw do przyjęcia w niniejszej sprawie takiego domniemania faktycznego. Jak wynika bowiem z treści przywołanego przepisu, domniemanie faktycznym można posłużyć się, gdy brak jest bezpośrednich dowodów potwierdzających dany fakt, natomiast wniosek co do jego zaistnienia można wywieść z dowodów pośrednich, przeprowadzonych na inne okoliczności. Tymczasem w niniejszej sprawie taka sytuacja nie występuje. Z jednej strony bowiem powód zaferował dowody w postaci oświadczenia z dnia 27 maja 1995 r., z którego treści wynika jednoznacznie, iż złożyła je B. W. (nieżyjąca od 11 lat), zgody pozwanego na przeniesienie praw do garażu, skierowanej do B. W. oraz własnych wniosków o ustanowienie użytkownika wieczystego z dnia 27 listopada 2008 r. (k 8 i nast.) i z dnia 20 kwietnia 2010 r. (k 50 i nast.), w których również jednoznacznie wskazał, że nabył prawa do garażu od B. W., z drugiej zaś powołuje się obecnie na zeznania świadka H. W., który oświadczył, że to on jako spadkobierca B. W. przeniósł na powoda prawa do

garażu. Zatem istnienie tych wzajemnie sprzecznych dowodów wyklucza zastosowanie art. 231 k.p.c., bowiem istnieją bezpośrednie dowody na okoliczność, czy powód nabył skutecznie prawa do garażu i od kogo, a odrębną kwestią jest ich ocena.

Zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. polegającego na całkowitym pominięciu dowodu z zeznań świadka H. W. jest częściowo trafny, jednak nie skutkuje uwzględnieniem apelacji, bowiem powyższe naruszenie nie miało wpływu na treść rozstrzygnięcia, zaś wyrok mimo niepełnego uzasadnienia odpowiada prawu. Jeśli chodzi o oświadczenie Z. K. przepisy powyższe nie zostały naruszone, bowiem Sąd I instancji nie dopuścił tego dowodu, więc także nie poddał go ocenie, w istocie nie rozpoznał wniosku powoda o dopuszczenie dowodu z tego oświadczenia, ale tak sformułowany zarzut nie został w apelacji postawiony. Niemniej jednak Sąd Apelacyjny, dostrzegając powyższe uchybienie, dopuścił w postępowaniu apelacyjnym dowód z oświadczenia Z. K. czyli dokumentu prywatnego.

W tym miejscu odwołać się należy do art. 245 k.p.c., zgodnie z którym dokument prywatny jest dowodem tego, że osoba podpisująca ten dokument złożyła oświadczenie w nim zawarte, a nie tego, że miały miejsce podane w nim fakty (por. też: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 sierpnia 2012 r., I CSK 25/12, LEX nr 1231454). Nadto dokument ten potwierdza okoliczności w istocie niemające wpływu na rozstrzygnięcie. Z jego treści wynika jedynie, że Z. K. poniósł nakłady na remont garażu i utrzymanie go w należytym stanie, zaś powód zwrócił mu równowartość tych właśnie nakładów (k 199). Tymczasem zgodnie z art. 211 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami dla zachowania roszczenia o nabycie garażu i ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu, na którym jest posadowiony, trzeba być następcą osoby, która garaż z własnych środków wybudowała, nie zaś osoby, która przeprowadziła jego remont. Po drugie zaś wynikające z wymienionego oświadczenia przekonanie Z. K. o statusie następcy prawnego osób, które garaż wybudowały, którego źródłem miały być informacje nieokreślonych urzędników pozwanego, nie znajduje oparcia w stanie faktycznym sprawy, w szczególności w fakcie uzyskania przez Z. K. prawa do garażu nie w wyniku cesji uprawnień przez poprzedniego najemcę, lecz w wyniku zawarcia umowy z pozwanym po uprzednim zdaniu garażu przez poprzedniego następcę pozwanemu. Wreszcie kwestia ewentualnego błędnego przekonania Z. K. o swoich uprawnieniach nie jest przedmiotem niniejszej sprawy.

Zatem w świetle pozostałego materiału dowodowego opisywany dokument dowodzi jedynie, że Z. K. złożył oświadczenie określonej treści, a nawet jeśli przyjąć, że potwierdza ono otrzymanie kwoty 10.000 zł od powoda, to okoliczność ta jest bez znaczenia dla rozstrzygnięcia, skoro miał to być ekwiwalent nakładów Z. K. nie na budowę garażu, lecz na jego remont i utrzymanie w należytym stanie.

Jeśli zaś chodzi o dowód z zeznań świadka H. W., to rację ma powód, że skwitowanie ich przez Sąd I instancji stwierdzeniem, iż były nieprzydatne dla rozstrzygnięcia, nie spełnia wymogów art. 233 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. Nie oznacza to jednak, że wyrok nie poddaje się kontroli instancyjnej, Sąd Apelacyjny jest bowiem sądem meriti i może samodzielnie ocenić dowody przeprowadzone w Sądzie Okręgowym. Zeznanie świadka należy uznać za wiarygodne w zakresie ustalenia, że w oświadczeniu z dnia 27 maja 1995 r. zamiast podpisu B. W. widnieje podpis jej syna, natomiast nie można im dać wiary co do twierdzenia, że H. W. złożył oświadczenie o zgodzie na cesję praw do garażu na rzecz powoda w imieniu własnym oraz że uczynił to jako jedyny spadkobierca B. W.. Przeczy temu treść tego oświadczenia, z której jednoznacznie wynika, że oświadczenia złożyła B. W., jak również treść wniosków powoda kierowanych do pozwanego w sprawie nabycia garażu i ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu, w których konsekwentnie i jednoznacznie wskazywał jako osobę cedującą na niego prawa do garażu B. W.. Sam fakt, że pozwany winien mieć wiedzę o śmierci B. W. z uwagi na pismo jej męża informujące o powyższym i mimo to nie zareagował właściwie na oświadczenie złożone przez osobę nieżyjącą, wyrażając zgodę na cesję praw przez B. W., nie czyni skutecznym oświadczenia z dnia 27 maja 1995 r. i nie skutkuje uznaniem, że złożył je w istocie jej syn w imieniu własnym i że taki był zgodny zamiar zarówno jego, jak i powoda, skoro sam powód w korespondencji z pozwanym na takie oświadczenie nie powoływał się, a podniósł tę kwestię w procesie dopiero, gdy wyszło na jaw, że oświadczenia z dnia 27 maja 1995r. nie mogła złożyć B. W.. Nadto brak jest dowodu, że do pozwanego dotarło oświadczenie H. W., skoro z samej zgody pozwanego na przeniesienie praw do garażu wynika, iż dotyczyło ono oświadczenia B. W., a nie H. W.. Niewątpliwie

brak jest świadomej zgody pozwanego (w jakiegokolwiek formie) na przeniesienie tych praw przez H. W. na rzecz powoda – przy założeniu, że H. W. byłby ich podmiotem.

Twierdzenie, że w oświadczeniu z dnia 27 maja 1995 r. znalazło się nazwisko nieżyjącej B. W. za poradą urzędników pozwanego, bo była ona najemczynią garażu, nie wytrzymuje krytyki, skoro tą najemczynią nie była już od 11 lat, jej mąż złożył po jej śmierci wnioski o przyznanie mu statusu najemcy garażu, a syn miał rzekomo przenosić na powoda prawa własne. Zresztą okoliczności tej świadek H. W. nie przyznał, a na pytanie, dlaczego podpisał się pod oświadczeniem nieżyjącej matki, nie udzielił jasnej odpowiedzi. Wreszcie zupełnie już ubocznie należy zauważyć, że brak jest dowodu potwierdzającego następstwo prawne H. W. po jego rodzicach, sam fakt, że zalicza się do kręgu ich spadkobierców ustawowych tej okoliczności nie przesądza, tym bardziej nie świadczy o statusie wyłącznego spadkobiercy, zwłaszcza wobec jego stwierdzenia, że ma również brata.

Nadto znamienne jest, że sam apelujący, reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika procesowego, w zarzutach apelacji, podnosząc naruszenie art. 233 k.p.c. w odniesieniu do zeznań H. W., stwierdził, że powyższe oświadczenie złożył on w zastępstwie swojej matki, podczas gdy niewątpliwie w tej dacie nie mógł jej zastępować, czyli działać w jej imieniu i na jej rzecz, bądź w imieniu własnym i na jej rzecz, bowiem już nie żyła.

W konsekwencji chybiony jest zarzut sprzeczności istotnych ustaleń faktycznych z treścią zebranego materiału dowodowego na skutek błędu w ocenie dowodów, skutkujący uznaniem, że nie doszło do przeniesienia praw do garażu nr (...). Istotnie bowiem oświadczenie z dnia 27 maja 1995 r., nawet przy przyjęciu, że złożył je H. W., ale w imieniu B. W., nie wywołało skutków prawnych, ponieważ B. W. nie miała wówczas zdolności prawnej. Oświadczenie H. W. złożone w imieniu własnym nie dotarło do pozwanego, bo za takowe nie może być uznane oświadczenie, w którym jako składająca oświadczenie woli figuruje B. W.. Nie wywołało ono skutków prawnych również ze względu na niewykazanie następstwa prawnego po B. W..

Stanowisko powoda, że okolicznością niekwestionowaną przez pozwanego jest nabycie przez niego prawa do garażu nr (...) od poprzedniego najemcy, nie znajduje zatem potwierdzenia w aktach sprawy – przeciwnie pozwany okoliczności tej od początku i konsekwentnie zaprzeczał, a nawet zawiadomił organy ścigania o podejrzeniu sfałszowania oświadczenia rzekomo pochodzącego od B. W.. Powód zaś – z przyczyn wskazanych wyżej – okoliczności przeciwnej nie udowodnił.

Zarzut naruszenia art. 321 k.p.c. i art. 355 § 1 k.p.c. nie zasługuje na uwzględnienie. Wprawdzie powód istotnie zmodyfikował swoje żądanie, co należy rozumieć jako dorozumiane cofnięcie pozwu w części już niepopieranej, to jednak wobec faktu, że nastąpiło ono po rozpoczęciu rozprawy, dla skuteczności cofnięcia pozwu bez zrzeczenia się roszczenia wymagany był brak sprzeciwu strony pozwanej (art. 203 § 1 k.p.c.). Tymczasem pozwany sprzeciwił się tej czynności procesowej powoda w piśmie z dnia 5 listopada 2012 r. (k 140 i nast.). Dlatego też brak było podstaw do umorzenia postępowania i powództwo wymagało rozstrzygnięcia orzeczeniem merytorycznym również w części już niepopieranej.

Nie zasługuje na podzielenie zarzut naruszenia art. 211 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd Okręgowy nie dokonał zawężającej wykładni tego przepisu. Sam apelujący nie sprecyzował zresztą, na czym owo zawężenie miałoby polegać. Niewątpliwie powołany przepis daje roszczenie o nabycie własności garażu i ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu, na którym jest posadowiony, osobom, które wybudowały garaż z własnych środków bądź ich następcom prawnym, zatem zakres podmiotowy tej normy prawnej jest jasny i nie budzi wątpliwości interpretacyjnych. Podobnie jak wątpliwości nie rodzi prawidłowość wnioskowania Sądu I instancji, iż powód nie jest następcą prawnym osoby, która z własnych środków wybudowała garaż nr (...), co zresztą potwierdza postawa samego apelującego, który nie popiera już żądania zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli w tym zakresie. Podkreślić należy, że powód nie zakwestionował ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego, że Z. K., jak i poprzedni najemca garażu M. J., nie byli następcami prawnymi najemcy, który wybudował garaż. Tym bardziej takiego statusu nie posiadał powód.



Również wobec śmierci B. W. przed złożeniem oświadczenia z dnia 27 maja 1995 r. i nieudowodnienia, że zostało ono złożone w imieniu jej następcy prawnego, jak również, że złożył on takie oświadczenie w innej dacie, prawidłowa jest konstatacja, iż powód nie wykazał swojego następstwa prawnego po najemcy, który z własnych środków wybudował garaż nr (...).

Nie doszło też do naruszenia art. 509 k.c. Zgodnie bowiem z treścią art. 509 § 1 k.c. wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania. Tymczasem w niniejszej sprawie nie miała miejsca cesja w rozumieniu tego przepisu, ponieważ Z. K. nie zbył na rzecz powoda wierzytelności z tytułu umowy najmu, lecz swoje prawa i obowiązki wynikające z tej umowy – za zgodą wynajmującego, o czym przesądzał charakter zobowiązania. Była to umowa nienazwana, a do wywołania skutku zamierzonego przez strony – przejścia przez powoda prawa najmu garażu niezbędne było zawarcie przez niego umowy najmu z pozwanym. Zatem art. 509 k.c. nie miał w sprawie zastosowania. Przesłanką oddalenia powództwa w zakresie garażu nr (...) nie było ustalenie Sądu I instancji, iż do przejścia uprawnień powoda do garażu doszło w niewłaściwej formie, lecz z uwagi na fakt, że oświadczenia w tej mierze nie złożył poprzedni najemca.

Zarzut naruszenia art. 96 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest nietrafny o tyle, że Sąd Okręgowy przepisu tego nie stosował wobec ustalenia, że powód nie spełnia przesłanek z art. 211 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Natomiast istotnie z normy tej – wbrew twierdzeniu Sądu Okręgowego – wynika jednoznacznie, że w przypadku sądowego podziału nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków nie jest wymagane pozwolenie konserwatora zabytków, lecz jedynie jego opinia, o którą zwraca się do niego sąd. Powyższe nie ma jednak żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia z uwagi na oddalenie powództwa z innych przyczyn.

Co do żądania odszkodowawczego przywołanie w uzasadnieniu apelacji naruszenia art. 329 § 2 k.p.c. wydaje się oczywistą omyłką – przepis ten w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia apelacji stanowił o terminie do sporządzenia uzasadnienia wyroku i nie posiadał § 2.

Niewyodrębnione w zarzutach apelacji, a podniesione w jej uzasadnieniu zarzuty naruszenia art. 230 k.p.c. i art. 233 k.p.c. w odniesieniu do żądania odszkodowawczego są kompletnie chybione. Moc dowodowa oświadczenia Z. K. została omówiona wyżej i powtórzenia jedynie wymaga stwierdzenie, że gdyby nawet powód zapłacił mu za nakłady poniesione na remont garażu, świadczenie to nie pozostaje w jakimkolwiek związku przyczynowym z zachowaniem pozwanego. Zgodzić się należy przy tym z Sądem Okręgowym, iż powód w postępowaniu pierwszoinstancyjnym nie wskazał jednoznacznie zdarzenia, z którym wiąże odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanego. Analizując treść apelacji i pisma powoda z dnia 26 listopada 2013 r. (k 198) można jedynie wysnuć wniosek, że powód zarzucał pozwanemu wprowadzenie go w błąd przez jego urzędników co do stanu prawnego garażu nr (...) – bez dookreślenia, jaki element tego stanu został wadliwie przez nich przedstawiony. Domniemywać jedynie można, że powodowi chodzi o status Z. K. jako następcy prawnego osoby uprawnionej w świetle art. 211 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, którym niewątpliwie Z. K. nie był. Szkodę zaś powód wydaje się upatrywać w świadczeniu na rzecz Z. K. w zamian za przeniesienie przez niego na powoda prawa do garażu.

Przy takim rozumieniu zdarzenia szkodzącego nie ma w ogóle zastosowania art. 417 k.c., bowiem siłą rzeczy do rzekomego wprowadzenia w błąd mogło dojść wyłącznie przed zawarciem przez powoda umowy najmu garażu z dnia 3 czerwca 1998 r., a więc pod rządami art. 417 k.c. w odmiennym brzmieniu, nieobjętego odpowiedzialności jednostek samorządu terytorialnego. Odpowiedzialność pozwanego podlegałaby ocenie w świetle art. 415 k.c., nie zaś przyjętego przez Sąd Okręgowy art. 417 k.c., co jednak nie skutkuje uwzględnieniem apelacji, bowiem powyższe rozważania mają wyłącznie charakter teoretyczny, ponieważ również w świetle art. 415 k.c. dla przyjęcia odpowiedzialności odszkodowawczej wymagane jest udowodnienie przez powoda zdarzenia szkodzącego, szkody w jego wyniku oraz związku przyczynowego pomiędzy nimi. Powód zaś żadnej z tych przesłanek nie wykazał. Przede wszystkim w sferze gołosłownych spekulacji pozostały jego twierdzenia o wprowadzeniu go w błąd przez urzędników pozwanego. W szczególności nie dowodzi ich oświadczenie Z. K. m. in. dlatego, że odwołuje się do korespondencji z (...), która nie została złożona. Po drugie z oświadczenia Z. K. z dnia 27 października 1995 r. wynika, że potwierdził posiadanie dokumentów wykazujących, iż wznosił garaż z własnych środków (k 9), co w sposób oczywisty nie

odpowiada prawdzie, bowiem Z. K. był kolejnym najemcą już istniejącego garażu. Po trzecie skoro nie uzyskał tego statusu w wyniku cesji praw przez poprzedniego najemcę, o czym niewątpliwie wiedział, to zgodnie z art. 211 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie stał się następcą prawnym poprzedniego najemcy i wiedza ta nie wymagała konsultacji z urzędnikami, tylko była prostą pochodną stanu faktycznego i literalnego brzmienia przepisu. Wreszcie nawet jeśli ktokolwiek wprowadził w błąd Z. K., nie jest to tożsame z wprowadzeniem w błąd powoda przez urzędników pozwanego, a na tę ostatnią okoliczność powód nie przedstawił żadnego dowodu, choć na nim spoczywał jego ciężar po myśli art. 6 k.c.

Co do zaistnienia szkody wskazać trzeba, że z oświadczenia Z. K. co najwyżej można wywieść wniosek, że powód zwrócił mu koszty remontu garażu, co nie jest tożsame z twierdzeniem skarżącego, iż zapłacił za przeniesienie praw do garażu, w tym roszczenia z art. 211 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Na tę ostatnią okoliczność powód nie zaoferował mimo brzmienia art. 6 k.c. żadnego wniosku dowodowego.

Wobec niewykazania zajścia zdarzenia szkodzącego, jak i samej szkody, bezprzedmiotowe są rozważania na temat związku przyczynowego pomiędzy nimi.

Z tych względów Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku na mocy art. 385 k.p.c. oraz art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c. w zakresie kosztów postępowania. W ich skład weszło wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego obliczone zgodnie z § 6 pkt 6 w związku z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.