

Sygn. akt I ACa 715/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Marzena Miąskiewicz

Sędziowie: SA Ewa Kaniok

SO (del.) Anna Strączyńska (spr.)

Protokolant: sekr. sąd. Marta Grabowska

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2016 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa L. K. i S. K.

przeciwko (...) W., Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prezydenta (...)W.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 2 grudnia 2014 r.

sygn. akt I C 555/14

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

Ewa Kaniok Marzena Miąskiewicz Anna Strączyńska

Sygn. Akt I ACa 715/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 22 maja 2014 roku L. K. i S. K. wnieśli przeciwko (...) W. i Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prezydenta (...) W. o zasądzenie kwoty 1.982.640,37 zł wraz ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, iż w dniu 25 października 1977 roku zawarli ze Skarbem Państwa umowę o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) w zamian za wywłaszczoną nieruchomość również położoną w W.. Otrzymana nieruchomość była działką budowlaną przeznaczoną pod zabudowę jednorodzinną. Na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990 roku Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych właścicielem nieruchomości stała się gmina. Od zawarcia umowy powód usiłował wejść w posiadanie nieruchomości i wykorzystać ją zgodnie z przeznaczeniem, ale uniemożliwiali to sąsiedzi, roszcujący pretensje do nieruchomości. Powód ubiegał się o wydanie pozwolenia na budowę i w związku z brakiem dostępu do drogi publicznej, nabył działkę drogową. Orzeczeniem sądu została stwierdzona nieważność umowy dnia 25 października 1977 roku ustanawiającej użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości do części gruntu. Powodowie wystąpili do pozwanego o

rozwiązanie umowy wiecznego użytkowania z uwagi na to, iż pozostała część działki nie przedstawia dla nich wartości użytkowej ani gospodarczej. Na szkodę składa się kwota 117.640,37 złotych jako opłata za użytkowanie wieczyste nieruchomości w latach 1977-2013, opłata za ustanowienie drogi koniecznej, podatek od nieruchomości za lata 1977 - 2013 oraz inne wydatki poniesione na nieruchomość w celu wykorzystania jej zgodnie z celem umowy oraz odszkodowanie za pozbawienie użytkowania wieczystego nieruchomości w jej znacznej części w 2012 roku w kwocie 1.865.000 złotych.

W odpowiedzi na pozew Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta (...) W. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu. Strona pozwana wskazała, iż kwestionuje żądanie pozwu co do zasady i co do wysokości oraz kwestionuje twierdzenia i zarzuty strony powodowej. Pełnomocnik Skarbu Państwa twierdził, iż powodowie nie wskazali zdarzenia stanowiącego źródło szkody, tym samym nie jest wiadomo z jakim zdarzeniem łączą oni powstanie uszczerbku w swoim majątku. To uniemożliwia właściwe ustalenie podstawy faktycznej pozwu. Ponadto strona wskazała na brak legitymacji biernej oraz na niewykazanie przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej. Podniesiono również zarzut przedawnienia roszczenia.

W odpowiedzi na pozew (...) W. również wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Gmina podniosła, iż odpowiedzialność z tytułu wykonania decyzji administracyjnej wydanej przed 27 maja 1990 roku, na mocy której została zawarta umowa użytkowania wieczystego, a której nieważność została stwierdzona orzeczeniem sądu, ponosi Skarb Państwa. Jednocześnie strona pozwana wskazała, iż powodowie zostali przez nią poinformowani, iż po dokonaniu podziału nieruchomości, jego ujawnieniu w ewidencji gruntów i w księdze wieczystej oraz po założeniu dla nowopowstałej działki nowej księgi wieczystej, będzie możliwe rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego w zakresie dotyczącym nowopowstałej działki przed upływem okresu użytkowania wieczystego wynikającego z umowy. Strona pozwana zakwestionowała twierdzenia powodów, iż pozostała część działki nie przedstawia żadnej wartości użytkowej ani gospodarczej. Ponadto zdaniem gminy bezpodstawne są twierdzenia powodów, iż poniesiona przez nich szkoda obejmuje całość opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz uiszczonych podatku od nieruchomości, bowiem należności te są zobowiązani ponosić również posiadacze nieruchomości, niezależnie od tytułu posiadania. Natomiast opłata od użytkowania wieczystego obejmowała całą nieruchomość, a nieważność umowy dotyczy tylko jej części, tym samym powodów nadal obciąża obowiązek ponoszenia opłaty. Ponadto powodowie nie wykazali przesłanek odpowiedzialności deliktowej.

W piśmie z dnia 22 września 2014 roku pełnomocnik powodów, ustosunkowując się do zarzutów pozwanych podniósł, iż podstawą powództwa nie jest decyzja, na podstawie której została zawarta umowa o ustanowienie użytkowania wieczystego, a umowa cywilnoprawna, która na podstawie tej decyzji została zawarta. Powodowie wskazali, iż w wyniku działań kontrolnych stwierdzono, iż decyzja ta została wydana z naruszeniem prawa. W wyniku tej decyzji byli właściciele przedmiotowej nieruchomości wystąpili o ustalenie, iż umowa użytkowania wieczystego jest nieważna. Stwierdzenie nieważności umowy stanowi prejudykant umożliwiający dochodzenie odszkodowania na drodze sądowej, ale nie jest źródłem zobowiązania. Powodowie wywodzą współodpowiedzialność pozwanych za wyrządzoną im szkodę zgodnie z koncepcją wieloclonowego związku przyczynowego z uwagi na to, iż umowa została zawarta ze Skarbem Państwa, a po komunalizacji nieruchomości decyzje dotyczące nieruchomości, w tym co do poboru opłat, podejmowało (...) W.. Jednocześnie powodowie wnieśli o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy do spraw wyceny nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 02 grudnia 2014 roku Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od powodów solidarnie na rzecz każdego z pozwanych po 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Orzeczenie zostało wydane w oparciu o następujące ustalenia stanu faktycznego:

Decyzją nr (...) dnia 30 sierpnia 1977 roku Urząd D. Ź. postanowił ustanowić użytkowanie wieczyste na okres 99 lat działki nr (...) B. III o powierzchni 464 m⁽⁽²⁾⁾ położonej w W. przy ul. (...) objętej planem geodezyjnym nr ewid. (...) z dnia 29 listopada 1976 roku na rzecz S. K..

Umową z dnia 04 listopada 1977 roku zawartą pomiędzy Skarbem Państwa a S. K. i L. K., w formie aktu notarialnego, oddano w użytkowanie wieczyste nieruchomości, dla której prowadzona była księga wieczysta KW nr (...), położoną w W. przy ul. (...), stanowiącą działkę gruntu nr (...) o powierzchni 4 ary 64 m na okres 99 lat.

Decyzją z dnia 08 maja 2000 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze stwierdziło, iż decyzja Naczelnika Dzielnicy W. Ż. Nr (...) z dnia 30 sierpnia 1997 roku została wydana z naruszeniem prawa i wywołała nieodwracalne skutki prawne.

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 13 października 2011 roku - sygn. akt XXV 1554/05 stwierdzono, iż zawarta pomiędzy Skarbem Państwa a L. K. i S. K. umowa o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 464 m położonej w W. w D. Ż. przy ul. (...) w formie aktu notarialnego w dniu 4 listopada 1977 roku przed notariuszem J. O. rep. A nr (...) jest nieważna w odniesieniu do części tej nieruchomości o powierzchni 265 m⁽²⁾ pochodzącej z działki nr (...), objętej księgą hipoteczną (...) przedstawionej w granicach(...) na stanowiącej integralną część orzeczenia mapie nieruchomości objętej Księgą Wieczystą (...), sporządzoną przez biegłego sądowego w zakresie geodezji i kartografii inż. R. M.. Wyrok ten jest prawomocny.

Pismem z dnia 10 października 2010 roku skierowanym do (...) W. - (...) D. Ż. powodowie wnieśli o rozwiązanie umowy z dnia 04 listopada 1977 roku i oddanie przez (...) W. na ich rzecz w użytkowanie wieczyste gruntu o podobnym kształcie, rozmiarze i podobnej lokalizacji z zaliczeniem na poczet nowej umowy opłat z tytułu użytkowania wieczystego poniesionych na nieruchomość położoną przy ul. (...) w W..

Pismem z dnia 15 kwietnia 2013 roku (...) W. udzieliło odpowiedzi na pismo powodów wskazując, iż będzie możliwe rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego co do pozostałej części nieruchomości po dokonaniu podziału nieruchomości i po założeniu księgi wieczystej dla nowopowstałej działki.

W latach 1997 do 2013 powodowie ponosili opłaty od użytkowania wieczystego oraz podatek od nieruchomości objętej umową z dnia 4 listopada 1977 roku.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dokumentów załączonych do akt sprawy, których prawdziwości i wiarygodności nie kwestionowała żadna ze stron, tym samym brak było podstaw do jej podważenia przez sąd. Sąd oddalił wniosek powodów o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy do spraw wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości utraconego prawa, niemożności korzystania nieruchomości przez cały czas trwania umowy oraz oceny czy pozostała w wieczystym użytkowaniu działka może zostać wykorzystana do budownictwa jednorodzinne, uznając, że dowód ten był zbędny do rozstrzygnięcia przedmiotowego sporu, a nadto jego przeprowadzenie doprowadziłoby do nieuzasadnionego przedłużenia postępowania.

Przy takich ustaleniach, Sąd I instancji oddalił powództwo, wskazując, że powodowie żądali zapłaty kwoty wskazanej w pozwie tytułem odszkodowania za niewykonanie umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego zawartej ze Skarbem Państwa. Powodowie byli reprezentowani przez pełnomocnika profesjonalnego, który w związku z wątpliwościami co do podstawy faktycznej żądania pozwu podniesionymi przez stronę pozwaną, wskazał, iż żądanie powodów oparte jest na odpowiedzialności kontraktowej, a pozwani błędnie powołują się na przesłanki odpowiedzialności deliktowej. Z tych też względów Sąd Okręgowy przyjął, iż legitymację bierną w niniejszym postępowaniu posiadał Skarb Państwa, bowiem z tym podmiotem została zawarta umowa stanowiąca podstawę żądania pozwu, a podstawą prawną żądania pozwu jest art. 471 kc.

Okolicznością bezsporną zdaniem Sądu było to, iż umowa o ustanowienie użytkowania wieczystego w części została uznana za nieważną, tym samym w ocenie sądu żądanie odszkodowania z tytułu niewykonania umowy na podstawie art. 471 kc było bezpodstawne. W wyroku z dnia 15 listopada 2001 roku w sprawie III CKN 506/00 Sąd Najwyższy stwierdził, iż „Naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub niewłaściwego wykonania zobowiązania (art. 471 k.c.) można dochodzić tylko wówczas, gdy strony łączyły umowny stosunek zobowiązaniowy (gdy łączyła je ważna umowa).

Przepis ten nie ma zastosowania w wypadku zawarcia umowy nieważnej, a naprawienia szkody lub innego roszczenia można wówczas poszukiwać w oparciu o podstawy pozostające w ramach innych reżimów odpowiedzialności. "

Z drugiej strony Sąd wziął pod uwagę, iż strony nadal związane są umową o ustanowienie użytkownika wieczystego co do części nieruchomości, jednak strona powodowa nie wykazała by umowa w tej części nie została wykonana, bowiem sami powodowie zwrócili się z wnioskiem o jej rozwiązanie, tym samym z jej niewykonaniem nie można wiązać powstania szkody o której naprawienie powodowie wnosili.

Mając powyższe okoliczności na względzie, w ocenie sądu powództwo jako bezpodstawne podlegało oddaleniu w całości.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 kpc i art. 105 kpc oraz na podstawie § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu oraz na podstawie art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 08 lipca 2005 roku o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa, obciążając nimi przegrywających proces powodów.

Z wyrokiem nie zgodzili się powodowie, którzy zaskarżając orzeczenie w całości wskazali na obrazę art. 233 § 1 kpc polegającą na niezbadaniu istoty sprawy, niezbraniu materiału i jego nierozważeniu, oddaleniu wszelkich wniosków dowodowych wskazanych w pozwie, a także art. 127 kpc polegającą na błędnej kwalifikacji przedstawionej prawidłowo podstawy faktycznej pod określone przepisy prawa materialnego (art. 471 i nast. kc) i naruszenie prawa materialnego w postaci art. 405 kc poprzez jego niezastosowanie. W związku z tymi zarzutami powodowie wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelację wniesioną przez powodów należało uwzględnić z uwagi na podniesienie zarzutu naruszenia prawa materialnego, tj. art. 471 kc.

Zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu na podstawie przepisu art. 386 § 4 kpc stanowiącego, że sąd drugiej instancji uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy lub gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.

Zdaniem Sądu Najwyższego (postanowienie z dnia 22 lipca 2015 roku, I PZ 13/15, LEX 1783184) „Nierozpoznanie istoty sprawy ma miejsce wówczas, gdy sąd pierwszej instancji zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania pozwu lub zarzutów merytorycznych przeciwstawionych zgłoszonemu roszczeniu. Nierozpoznanie istoty sprawy może być konsekwencją przyjęcia przez sąd pierwszej instancji przesłanki niweczącej lub hamującej roszczenie, np. prekluzji, przedawnienia, potrącenia, braku legitymacji, prawa zatrzymania. Konieczność uchylenia orzeczenia w takiej sytuacji ma miejsce wówczas, gdy sąd drugiej instancji takiej oceny nie podziela”. Podobnie też Sąd Najwyższy wypowiedział się w postanowieniu z dnia 02 lipca 2015 roku (V CZ 39/15, LEX 1762493) „Pojęcie nierozpoznania istoty sprawy interpretowane jest jako wadliwość rozstrzygnięcia polegająca na wydaniu przez sąd pierwszej instancji orzeczenia, które nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, bądź na zaniechaniu zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony z powodu bezpodstawnego przyjęcia, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie.” W przekonaniu Sądu odwoławczego istota sprawy nie została rozpoznana, gdyż w sprawie miał zastosowanie przepis art. 471 kc. Umowa łącząca strony nadal obowiązywała (co zresztą Sąd Okręgowy zauważył), jednak świadczenie zaoferowane przez kontrahenta powodom nie było świadczeniem, które wynikało z treści umowy.

Sąd Apelacyjny miał też na uwadze, iż uzasadnienie Sądu I instancji nie spełnia przesłanek z art. 328 § 2 kpc i nie poddaje się kontroli instancyjnej, choćby dlatego, że jest ono wewnętrznie sprzeczne – z jednej strony Sąd uznaje, iż nie może być podstawą przepis art. 471 kc, a z drugiej podkreśla, że umowa nadal obowiązuje choć w części. Lakoniczne uzasadnienie w ogóle nie zawiera elementów pozwalających na weryfikację stanowiska sądu, a braki uzasadnienia w

zakresie oceny są tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona, co uniemożliwia poddanie jej ocenie instancyjnej.

W niniejszej sprawie Sąd I instancji na skutek takiej oceny nie rozpoznał istoty sprawy, nie zebrał materiału dowodowego i przedwcześnie oddalił przynajmniej częściowo zasadny wniosek dowodowy o opinię biegłego. Niewątpliwie po złożeniu przez obie strony pozwane odpowiedzi na pozew, pełnomocnik powodów w piśmie z dnia 22 września 2014 roku (k. 268) wskazał, że domaga się odszkodowania z tytułu unieważnienia części umowy o ustanowienie użytkownika wieczystego. Wówczas też wskazany został jako podstawa odpowiedzialności pozwanych reżim odpowiedzialności kontraktowej, tj. art. 471 kc i następne.

Przede wszystkim nie można zgodzić się z twierdzeniem Sądu Okręgowego, że reżim odpowiedzialności kontraktowej nie miał tu zastosowania. Jeżeli umowa została uznana za nieważną w części, to bezdyskusyjnie należy stwierdzić, że wierzyciel powodów nie spełnił swojego zobowiązania w sposób prawidłowy – tak jak się umówił. Skoro pierwotnie umowa dotyczyła działki o powierzchni 464 m², a na dzień dzisiejszy powodowie dysponują działką wielkości 199 m², oznacza to nienależyte wykonanie umowy i odpowiedzialność podmiotu, który do takiej sytuacji doprowadził. Działka oddana powodom miała wadę prawną, polegającą na tym, że Urząd Dzielnicy W. Ż. w dniu 30 sierpnia 1977 roku nie mógł wydać co do jej części decyzji, bo nie był uprawnionym dysponentem nieruchomości, a w konsekwencji – w dniu 04 listopada 1977 roku nie można było zawrzeć aktu notarialnego ustanawiającego użytkownika wieczyste odnośnie działki o powierzchni 464 m². Skoro jednak powodom taką działkę zaproponowano, a faktycznie obecnie jest to działka 199 m², to z całą pewnością stwierdzić można, że świadczenie ze strony właściciela nieruchomości nie zostało spełnione tak jak strony się umówiły, czyli mamy do czynienia z nienależytym wykonaniem umowy. Co więcej umowy, która nadal obowiązuje.

W uzasadnieniu, jak już wspomniano, Sąd Okręgowy zaprzeczył sam sobie – z jednej strony pisząc o niemożności zastosowania przepisów art. 471 kc, a z drugiej zauważając, że strony nadal są związane umową. Skoro znalazło się w uzasadnieniu to drugie stwierdzenie, o ważności umowy przynajmniej w części - to należało zastanowić się, czy faktycznie powodowie otrzymali to, na co się umówili?

Sięgając do bogatego orzecznictwa dotyczącego odpowiedzialności kontraktowej, wskazać można choćby na wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18 marca 2015 roku (I ACa 1409/14, LEX 1682913), w którym podkreśla się, że przepis „art. 471 k.c. statuuje odpowiedzialność odszkodowawczą dłużnika za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Odpowiedzialność ta jest odpowiedzialnością na zasadzie winy, zaś do jej przesłanek należą: niewykonanie bądź nienależyte wykonanie zobowiązania, fakt poniesienia szkody w określonej wysokości oraz istnienie związku przyczynowego pomiędzy niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem zobowiązania a powstałą szkodą. Dla wykazania istnienia wierzitelności z tego tytułu konieczne jest wykazanie wszystkich tych przesłanek.” Uzupełnieniem może być wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 16 maja 2014 roku (I ACa 78/14, LEX 1477084) – „Uregulowana przepisem art. 471 k.c. odpowiedzialność kontraktowa (jakkolwiek nie jest to ścisła nazwa tego reżimu z uwagi na możliwe różne źródła zobowiązania) jest odpowiedzialnością z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania wskutek okoliczności obciążających dłużnika. Odpowiedzialność ta dotyczy również każdego bez względu na okoliczność, na czym owo naruszenie polega. Każda zatem rozbieżność pomiędzy prawidłowym spełnieniem świadczenia a rzeczywistym zachowaniem się dłużnika rodzi odpowiedzialność kontraktową.” Z taką właśnie rozbieżnością pomiędzy przedmiotem z pierwotnej umowy, a przedmiotem otrzymanym przez powodów mamy do czynienia.

Stanowisko to uzupełnia Sąd Apelacyjny w Łodzi, który w wyroku z dnia 02 kwietnia 2014 roku (I ACa 1231/13, LEX 1500812) wskazuje, że „nienależyte wykonanie zobowiązania ma miejsce wtedy, gdy zachowanie dłużnika zmierzało do spełnienia świadczenia, jednak osiągnięty przez niego wynik nie spełnia wymogów świadczenia, do którego dłużnik był zobowiązany. „

Dodatkowo Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 31 stycznia 2013 roku (III APa 36/12, LEX 1280357) podkreślił, że „na podstawie art. 471 k.c. można domagać się naprawienia szkody wynikłej z naruszenia zobowiązania,

którego źródłem jest umowa zobowiązaniowa. Zatem kluczowe znaczenie ma wykazanie, że określone strony rzeczywiście związane były stosunkiem umownym. Odpowiedzialność kontraktowa zachodzi tylko pomiędzy wierzycielem a dłużnikiem, czyli pomiędzy stronami stosunku zobowiązaniowego. W przedmiotowej sprawie Sąd Okręgowy nie miał wątpliwości, że strony nadal łączy stosunek zobowiązaniowy, zatem mamy do czynienia z dłużnikiem i wierzycielem oraz świadczeniem, niemniej jednak stosunek prawny uległ modyfikacji, ponieważ okazało się, że rzecz ma wady prawne.

Wreszcie też, należy przypomnieć, że Sądowi nie wiąże podstawa prawna wskazywana przez strony, ale podstawa faktyczna powództwa. Skoro powodowie sprecyzowali, że upatrują się źródła szkody w nieważnej częściowo umowie, to możliwe było w ostateczności przejście z reżimu kontraktowego na reżim z odpowiedzialności deliktowej. Zgodnie z zasadą da mihi factum dabo tibi ius, wystarczy, że strona określi faktyczną podstawę żądania, by Sąd, jako znawca prawa, dostosował do niej odpowiednie przepisy. Sąd Najwyższy podkreśla, że „przyjęcie przez sąd innej podstawy prawnej niż wskazana przez powoda nie stanowi wyjścia poza granice żądania, określone art. 321 k.p.c.” (wyrok z dnia 28 marca 2014 roku, III CSK 156/13, LEX 1489247). Możliwy jest też zbieg obu tych reżimów w bardzo szczególnych przypadkach i taki stan faktyczny, jak w niniejszej sprawie wymagał szerszego zastanowienia się nad podstawą prawną powództwa. Również szerszego rozważenia wymagał w aspekcie legitymacji biernej wskazanych stron postępowania.

Rację mają zatem powodowie, że należało także zbadać, czy obecnie pozostawiona w ich władaniu działka o powierzchni 199 m² spełnia te same cele, na które przeznaczona była działka o pierwotnej wielkości 464 m². Choćby, czy możliwa jest realizacja zabudowy planowanej przez powodów. Okoliczność tę powodowie chcieli wykazać poprzez dowód z opinii biegłego, jednak oddalenie tego wniosku i przedwczesne oddalenie powództwa uniemożliwiło im prowadzenie postępowania co do wykazania wysokości szkody.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy będzie musiał wnikliwie spojrzeć na żądanie powodów, uznając, że do rozpoznania sprawy mają zastosowanie przepisy o odpowiedzialności kontraktowej, okoliczność ta jest więc przez sąd odwoławczy przesądzona. Konieczne będzie więc przeprowadzenie wnioskowanych przez strony dowodów, w szczególności powołanie biegłego co najmniej na okoliczność ustalenia, czy obecnie pozostawiona powodom działka 199 m² może być wykorzystana pod budowę domu jednorodzinnego zgodnie z zamierzeniami powodów. A po zapoznaniu się z opinią, w zależności od jej wniosków, Sąd zadecyduje czy inne, dalsze okoliczności, na które powodowie domagali się przeprowadzenia tego dowodu, także są konieczne dla rozpoznania sprawy. Nie ma też wątpliwości, że rozważenia będzie wymagała kwestia zasadności żądania odszkodowania co do poniesionych opłat z tytułu użytkowania wieczystego i podatków (problem legitymacji biernej) czy odszkodowania za wykup gruntu pod drogę i postawione w związku z nimi zarzuty – czy powodom należy się zwrot całości tych opłat w związku z unieważnieniem części umowy czy jakaś ich część, od kogo, czy może w ogóle nic się nie należy, czy zarzut przedawnienia jest skuteczny?

Dalsze zarzuty apelacji zarówno dotyczące prawa materialnego, jak i procesowego są przedwczesne, ponieważ sąd uznając, że nie mają zastosowania wskazywane przez powodów przepisy prawa materialnego, w ogóle nie ocenił żądania, stąd też nie istnieje potrzeba ustosunkowywania się do nich.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 4 kpc uchylił zaskarżone orzeczenie z racji nierozpoznania istoty sprawy, o kosztach postępowania odwoławczego orzekając na podstawie przepisu art. 108 § 2 kpc, pozostawiając ich rozliczenie Sądowi rozpoznającemu sprawę ponownie.

SSA Ewa Kaniok SSA Marzena Miąskiewicz SSO (del) Anna Strączyńska