

Sygn. akt I ACa 771/12

Sygn. akt I ACz 1008/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lutego 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Iwona Wiszniewska
Sędziowie:	SSA Agnieszka Sołtyka (spr.) SSA Halina Zarzeczna
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 14 lutego 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa E. K. i A. K. (1)

przeciwko Gminie Miastu S.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 27 września 2012 r., sygn. akt I C 558/11

i zażalenia pozwanej na rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu zawarte w punkcie trzecim zaskarżonego wyroku

***I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie III w ten sposób, że zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 2.838,65 (dwa tysiące osiemset trzydzieści osiem złotych sześćdziesiąt pięć groszy) tytułem kosztów procesu,***

***II. oddala apelację,***

***III . zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 3.142 (trzy tysiące sto czterdzieści dwa) złote tytułem kosztów postępowania odwoławczego.***

**SSA H . Zarzeczna SSA I. Wiszniewska SSA A. Sołtyka**

IACa 771/12, IACz 1008/12

# UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 22 kwietnia 2011 roku powodowie E. K. i A. K. (1) zażądali zasądzenia od pozwanej Gminy Miasto S. na ich rzecz kwoty 117.088,84 złotych, na którą składały się: kwota 34.411 złotych tytułem poniesionych nakładów na nieruchomości lokalową położoną przy ul. (...) w S., kwota 2.000,01 złotych tytułem kosztów sporządzenia operatu szacunkowego w związku z koniecznością wyceny poniesionych nakładów, kwota 82 złotych z tytułu opłaty za wykreślenie hipoteki, kwota 8.555,83 złotych z tytułu opłat i kosztów w związku z zawartą umową kredytu hipotecznego (...) nr (...), kwota 22.000 złotych z tytułu opłat na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S., kwota 50.000 złotych tytułem zadośćuczynienia za doznaną krzywdę w związku z działaniami Gminy Miasto S..

Nadto powodowie wniesli o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwana Gmina Miasto S. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W piśmie procesowym z dnia 6 września 2012 roku powodowie A. K. (1) i E. K. zmienili żądanie pozwu, wnosząc ostatecznie o:

1/ zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwoty 150.000 złotych tytułem utraconych korzyści wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia powództwa;

2/ zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwoty 44.482 złotych tytułem odszkodowania wraz z odsetkami od dnia wniesienia powództwa, na które składają się następujące kwoty: 8.781,00 złotych tytułem nakładów na nieruchomości; 25.063,17 złotych tytułem opłat poniesionych na fundusz remontowy oraz opłat wniesionych zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną; 2.000,01 złotych tytułem kosztów sporządzenia operatu szacunkowego; 82 złotych z tytułu opłaty za wykreślenie hipoteki,

- 8.555,83 złotych z tytułu opłat i kosztów w związku z zawartą umową kredytu hipotecznego

3/ zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda A. K. (1) kwoty 30.000 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia powództwa tytułem zadośćuczynienia za naruszenie dóbr osobistych powoda A. K. (1),

4/ zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki E. K. kwoty 25.000 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia powództwa tytułem zadośćuczynienia za naruszenie dóbr osobistych powoda A. K. (1).

Jednocześnie powodowie oświadczyli, że cofają pozew i zrzekają się roszczenia w zakresie żądania zapłaty kwoty 25.630 złotych tytułem nakładów na nieruchomości i żądania zwrotu kwoty 49.009,08 złotych tytułem wydatków związanych z kosztem utrzymania nieruchomości wspólnej [k. 349 – 352 akt].

Pozwana Gmina Miasto S. w piśmie procesowym z dnia 21 września 2012 roku wniosła o oddalenie rozszerzonego powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym także w zakresie, w którym strona powodowa cofnęła pozew.

Wyrokiem z dnia 27 września 2012r Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanej Gminy Miasta S. na rzecz powodów E. K. i A. K. (1) solidarnie kwotę 17.418,83 zł z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia 22 kwietnia 2011r, oddalił powództwo w pozostałej części, odstąpił od obciążania powodów kosztami procesu na rzecz pozwanej oraz nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Szczecinie: od powodów kwotę 9.834,40 a od pozwanej kwotę 517,60 zł tytułem kosztów sądowych.

Rozstrzygnięcie to zostało wydane po ustaleniu przez Sąd Okręgowy następującego stanu faktycznego:

Pozwana Gmina Miasto S. była właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w S. przy al. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Częścią budynku mieszkalnego posadowionego na nieruchomości gruntowej położonej w S. przy al. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) był lokal mieszkalny numer (...) o łącznej powierzchni użytkowej 102,58 m<sup>(2)</sup>, złożony z czterech pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju i garderoby.

W dniu 29 grudnia 1997 roku Rada Miasta S. podjęła uchwałę Nr (...) w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków. W § 1 powyższej uchwały postanowiono, że wprowadza się zintegrowany system sprzedaży lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz całych budynków stanowiących własność lub współwłasność gminy S.. Celem wprowadzonego systemu miała być prywatyzacja budynków i lokali komunalnych ze szczególną preferencją dla prywatyzacji całych budynków oraz stymulowanie ich modernizacji. Zgodnie z § 2 uchwały zasady opisujące wprowadzany system prywatyzacyjny, o którym mowa w § 1 zawiera załącznik nr 1 do uchwały, stanowiący jej integralną część. Zgodnie zaś z § 3 uchwały począwszy od 1998 roku sprzedaż lokali użytkowych prowadzona będzie według planu ustalającego ilość lokali podlegających sprzedaży, zaakceptowanego przez Radę Miasta. Uchwała weszła w życie z dniem 1 stycznia 1998 roku. Zasady prywatyzacji komunalnych nieruchomości zabudowanych stanowiące załącznik nr 1 do uchwały Rady Miasta S. Nr (...) z dnia 29 grudnia 1997 roku przewidywały w § 3, że lokale mieszkalne będące przedmiotem najmu podlegają sprzedaży na rzecz ich najemców lub wskazanych przez nich osób bliskich w trybie bezprzetargowym.

Uchwała Rady Miasta S. Nr (...) z dnia 29 grudnia 1997 roku w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków była zmieniana następującymi uchwałami Rady Miasta S.: uchwałą nr (...) z dnia 30 marca 1999 roku, uchwałą nr (...) z dnia 18 grudnia 2000 roku i uchwałą nr (...) z dnia 3 grudnia 2001 roku.

W dniu 29 marca 1999 roku Rada Miasta S. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia do realizacji „Zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności”. W § 2 powyższej uchwały postanowiono, że umowa najmu lokalu mieszkalnego może być zawarta z osobą, która nie posiada tytułu prawnego do zajmowania lokalu mieszkalnego i znajduje się w trudnej warunkach mieszkaniowych po spełnieniu jednego z następujących warunków;

- 1/ wykonała remont lokalu zgodnie z wcześniej zawartą umową o wykonanie prac remontowych;
- 2/ wykonała adaptację poddasza lub innych części wspólnych budynku na lokal mieszkalny w ramach wcześniej zawartej umowy;
- 3/ została wskazana przez Zarząd Miasta, o ile powierzchnia mieszkania oddanego w najem w tym trybie przekracza 80 m<sup>2</sup> czynsz najmu ustala się zgodnie z § 4 ust. 1 pkt. 2 [to jest czynsz najmu ustalony w drodze negocjacji na poziomie nie mniejszym niż czynsz regulowany];
- 4/ jest upoważniona z mocy ustawy do lokalu zamiennego;
- 5/ zajmuje na mocy decyzji administracyjnej lokal mieszkalny w nieruchomości stanowiącej własność osoby fizycznej i której wypowiedziana najem w trybie art. 56 ust. 7 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych;
- 6/ jest upoważniona z mocy prawa.

W dniu 2 listopada 1999 roku pomiędzy Wojewodą (...) a Gminą Miasto S. reprezentowaną przez Zarząd Miasta zawarto porozumienie przewidujące zamianę części nieruchomości położonej przy ul. (...) stanowiącej własność Skarbu Państwa na nieruchomość położoną przy ul. (...) stanowiącą własność Gminy Miasto S. z przeznaczeniem dla potrzeb Izby Skarbowej w S.. W powyższym porozumieniu zawierające Wojewoda (...) zobowiązał się do przeniesienia części Wojewódzkiego Inspektoratu Inspekcji Handlowej do nowej siedziby, natomiast Gmina Miasto S. zobowiązała się wskazać w terminie do dnia 31 stycznia 2000 roku do zasiedlenia 6 lokali mieszkalnych z zasobów komunalnych

dla osób pełniących funkcje publiczne w regionie, wskazanych pisemnie przez wojewodę i zawrzeć z zainteresowanymi stosownych umów najmu.

Rada Miasta S. nie wydała uchwały upoważniającej Zarząd Miasta do zawarcia oznaczonego wyżej porozumienia z Wojewodą (...).

Powód A. K. (1) z dniem 2 listopada 1998 roku został powołany na stanowisko Regionalnego Inspektora Celnego z siedzibą w S.. W tym czasie powód A. K. (1) był żonaty z powódką E. K., z którą miał dwoje dzieci. Wyżej wymienieni mieszkali wówczas w L., gdzie najmowali lokal mieszkalny i planowali nabycie mieszkania. Powód A. K. (1) po powołaniu na stanowisko Regionalnego Inspektora Celnego z siedzibą w S. zamieszkał w S. w budynku Internatu (...) Oddziału Straży Granicznej, gdzie najmował pokój. W tym czasie jego żona wraz z dziećmi nadal mieszkała w L..

Podczas jednego ze spotkań z Wojewodą (...) powodowi A. K. (1) złożono obietnice przydzielenia lokalu mieszkalnego w S..

W piśmie z dnia 28 czerwca 2000 roku Urząd Miejski w S. Wydział Mieszkań Komunalnych adresowanym do (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. oświadczył, że na podstawie art. 6 ustawy z dnia 02 lipca 1994 roku o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych i pkt. 3 porozumienia z dnia 01 listopada 1999 roku zawartego pomiędzy Wojewodą (...) a Prezydentem Miasta S. oraz § 2 ust. 1 pkt. 6 uchwały nr (...) Rady Miasta S. z dnia 29 marca 1999 roku w sprawie przyjęcia do realizacji „Zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności – kieruje powodów E. K. i A. K. (1) celem zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S., jednocześnie wskazując, że do zajmowania lokalu mieszkalnego wraz z najemcą uprawnieni są A. K. (2) (córka) i B. K. (syn). W skierowaniu podano, iż remont mieszkania najemca wykona we własnym zakresie, bez możliwości żądania zwrotu poniesionych nakładów, w związku z czym zwolniony jest z obowiązku wniesienia kaucji zabezpieczającej.

W dniu 5 lipca 2000 roku pomiędzy pozwaną Gminą Miasto S. jako wynajmującym a powodami E. K. i A. K. (1) jako najemcami została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). W powyższej umowie najemcy zobowiązali się do uiszczania na rzecz wynajmującego czynszu regulowanego wynoszącego wówczas 419,58 złotych miesięcznie, ustalonego według stawki wynoszącej 4,06 złotych za metr kwadratowy powierzchni użytkowej. Po zawarciu umowy najmu z dnia 5 lipca 2000 roku powódka E. K. wraz z dziećmi przeprowadziła się do S. i zamieszkała razem z powodem A. K. (1) w lokalu mieszkalnym położonym w S. przy ul. (...). Powódka znalazła wówczas zatrudnienia w S. w P. jako specjalista do spraw ochrony informacji niejawnych, natomiast powód A. K. (1) zajmował nadal stanowisko Regionalnego Inspektora Celnego z siedzibą w S..

W piśmie z dnia 16 listopada 2000 roku powodowie złożyli do (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. działającego w imieniu pozwanej Gminy Miasta S. wniosek o sprzedaż lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) na podstawie uchwały Rady Miasta S. Nr (...) z dnia 29 grudnia 1997 roku.

W dniu 1 marca 2001 roku został sporządzony pomiędzy Gminą M. S. i powodami protokół uzgodnień określający warunki sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). W powyższym protokole wskazano, że wartość powyższego lokalu wynosi 180.130 złotych, natomiast po zastosowaniu przewidzianej w uchwale Rady Miasta S. Nr (...) z dnia 29 grudnia 1997 roku w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków bonifikaty w wysokości 75 % oraz dodatkowej 30 % ulgi za jednorazową wpłatę cena sprzedaży miała wynosić 31.522,75 złotych.

W dniu 20 kwietnia 2001 roku pozwana Gmina Miasto S. jako sprzedający zawarła z powodami w formie aktu notarialnego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży oraz oddania w użytkowanie wieczyste, na mocy której pozwana Gmina Miasto S. ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) w S. przy ul. (...) o powierzchni 102,58 m<sup>(2)</sup>, oraz sprzedała ten lokal powodom E. K. i A. K. (1) na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej wraz z udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach budynku wynoszącym 120/1000 części oraz oddała we współużytkowanie wieczyste udział w nieruchomości gruntowej

wynoszący 120/1000 za cenę sprzedaży wynoszącą 31.522,75 złotych. Powodowie ponieśli koszty sporządzenia aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży oraz oddania w użytkowanie wieczyste z dnia 20 kwietnia 2001 roku wynoszące łącznie 2015,44 złotych. Powodowie wpłacili na rzecz pozwanej Gminy Miasto S. kwotę 31.522,75 złotych stanowiącą cenę sprzedaży przed zawarciem umowy z dnia 20 kwietnia 2001 roku.

Środki przeznaczone na nabycie lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) powodowie uzyskali częściowo z kredytu udzielonego im przez Banku (...) Spółki Akcyjnej w W. na podstawie umowy z dnia 10 kwietnia 2001 roku o kredyt hipoteczny (...) waloryzowany kursem EURO spłacany w malejących strumieniach płatności. Na podstawie powyższej umowy powodom udzielono kredytu w wysokości 22.000 złotych.

Powodowie w związku z zawarciem umowy z dnia 10 kwietnia 2001 roku o kredyt hipoteczny uiszcili opłatę za rozpatrzenie wniosku kredytowego w kwocie 150 złotych; prowizję za udzielenie kredytu w kwocie 300 złotych, podatek od czynności cywilnoprawnych w kwocie 22 złotych, składkę ubezpieczenia kredytu na okres przejściowy w kwocie 66 złotych, opłaty skarbowe od weksli w kwocie 48 złotych, składki z tytułu ubezpieczenia lokalu od ognia i zdarzeń losowych za okres od 10 kwietnia 2001 roku do 28 lutego 2005 w kwocie 350,50 złotych. Zabezpieczeniem kredytu udzielonego powodom na podstawie umowy kredytowej z dnia 10 kwietnia 2001 roku o kredyt hipoteczny była hipoteka ustanowiona na lokalu mieszkalnym położonym w S. przy ul. (...).

Powodowie w okresie od dnia 10 kwietnia 2001 roku do dnia 28 lutego 2005 roku spłacili 1153,43 euro kapitału i 1742,89 euro odsetek od kredytu udzielonego im na podstawie umowy z dnia 10 kwietnia 2001 roku, w dniu 28 lutego 2005 roku spłacili kredyt hipoteczny udzielony im na podstawie umowy z dnia 10 kwietnia 2001 roku w kwocie 4.933,50 euro, co stanowiło kwotę 19.301,30 złotych. Prowizja za całkowitą spłatę wyniosła 122,68 euro, co odpowiadało kwocie 479,96 złotych.

Hipoteka ustanowiona na lokalu mieszkalnym położonym w S. przy ul. (...) została następnie wykreślona na wniosek powodów, którzy w związku z tym uiszcili opłatę sądową od wniosku o wykreślenie hipoteki w kwocie 82 złotych.

Powodowie po nabyciu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) przeprowadzili jego remont polegający na cyklinowaniu i lakierowaniu podłóg drewnianych; ułożeniu terakoty w łazience; równaniu ścian płytami gipsowo – kartonowymi, ich szpachlowaniu; ułożeniu glazury w łazience i pasa glazury w kuchni; renowacji drzwi wejściowych i wewnętrznych; wymianie jednego okna w łazience; wymianie instalacji wodno – kanalizacyjnej w kuchni i łazience; wymianie osprzętu instalacji elektrycznej; zainstalowaniu nowej wanny, muszli ustępowej, umywalki i baterii w łazience.

Powodowie po nabyciu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) ponosili na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S. zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną i fundusz remontowy, wynoszące w okresie od 2001 roku do 2010 roku łącznie kwotę 25063,17 złotych:

Powód A. K. (1) od okresie od 2001 roku do 2003 roku pracował w Ministerstwie Finansów w W.. W tym czasie mieszkał w najmowanym mieszkaniu w W. i jedynie na weekendy przyjeżdżał do S., gdzie nadal mieszkała jego żona wraz z dziećmi. Powód A. K. (1) w 2004 roku został asesorem w Wojewódzkim Sądzie Administracyjnym w W., zaś we wrześniu 2005 roku został powołany na stanowisko Sędziego Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W..W tym czasie powód A. K. (1) nadal mieszkał w W. i jedynie na weekendy przyjeżdżał do S., gdzie nadal mieszkała jego żona wraz z dziećmi.

W międzyczasie powodowie nabyli budynek w zabudowie szeregowej w W. i planowali przeniesienie się do W..

W lutym 2007 roku syn powodów B. K. doznał pęknięcia naczyńki mózgu i w związku z tym wymagał długotrwałego leczenia szpitalnego i rehabilitacji. W związku ze stanem zdrowia syna B. K. powód A. K. (1) czasowo w okresie od 1 lipca 2007 roku do 28 lutego 2008 roku został delegowany do orzekania w Wojewódzkim Sądzie Administracyjnym w S. i mieszkał wówczas na stałe w S..

W 2006 roku w regionalnych środkach masowego przekazu pojawiły się informacje o nieprawidłowościach związanych z wynajmowaniem i sprzedażą lokali mieszkalnych przez Gminę Miasto S. na rzecz podmiotów z tzw. puli osób niezbędnych dla miasta. Pojawienie się tych informacji zostało zapoczątkowane zarzutami w stosunku do P. K., który w tym czasie kandydował na stanowisko Prezydenta Miasta S., a następnie media zainteresowały się innymi osobami, które w podobny sposób nabyły lokale mieszkalne należące do zasobu mieszkaniowego Gminy Miasto S., w tym również powodem A. K. (1). Na ten temat zaczęły się pojawiać informacje w lokalnej prasie i telewizji oraz na portalach internetowych.

W dniu 31 października 2007 roku Centralne Biuro Antykorupcyjne Zarząd Postępowań Kontrolnych przeprowadziło kontrolę w Urzędzie Miasta S. w zakresie gospodarki lokalami komunalnymi. W ramach czynności kontrolnych Centralne Biuro Antykorupcyjne badało także zawarcia umowy najmu pomiędzy Gminą Miasto S. a E. K. i A. K. (1), a następnie zawarcia pomiędzy nimi umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...). Centralne Biuro Antykorupcyjne stwierdziło, że pracownicy Gminy Miasto S. dopuścili się w tym zakresie nieprawidłowości polegających na naruszeniu postanowień uchwały Rady Miasta S. Nr (...) z dnia 29 grudnia 1997 roku w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków oraz uchwały Rady Miasta S. nr (...) z dnia 29 marca 1999 roku w sprawie przyjęcia do realizacji „Zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności”.

W dniu 12 grudnia 2008 roku Gmina Miasto S. wniosła do Sądu Rejonowego (...) w S. pozew przeciwko E. K. i A. K. (1), domagając się uzgodnienia treści księgi wieczystej numer (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w S. XII Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości lokalowej położonej w S. przy ul. (...) - z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, aby w dziale II księgi wieczystej wykreślić wpis E. K. i A. K. (1) współwłasność – współwłasność ustawowa majątkowa małżeńska i w to miejsce dokonać wpisu prawa własności na rzecz Gminy Miasto S..

Sąd Rejonowy (...) w S. Wydział I Cywilny po rozpoznaniu powyższej sprawy, sygn. akt I C 821/09 w dniu 10 czerwca 2009 roku wydał wyrok, w którym w punkcie I orzekł „uzgodnić treść księgi wieczystej nr KW (...) prowadzonej przez XII Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w S. dla nieruchomości lokalowej położonej w S. przy ul. (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że w dziale II księgi wieczystej wykreślić wpis E. A. K. współwłasność – współwłasność ustawowa majątkowa małżeńska i w to miejsce dokonać wpisu prawa własności tej nieruchomości na rzecz Gminy Miasto S.”.

Sąd Okręgowy w S. prawomocnym wyrokiem z dnia 20 kwietnia 2010 roku w sprawie o sygn. akt II Ca 282/10 oddalił apelację E. K. i A. K. (1) od wyroku Sądu Rejonowego (...) w S. z dnia 10 czerwca 2009 roku w sprawie o sygn. akt I C 821/09. Powodowie E. K. i A. K. (1) nie wnieśli skargi kasacyjnej od tego wyroku.

Pozwana Gmina Miasto S. ani jej organy i pracownicy nie wypowiedzieli się publicznie o tej sprawie, ani nie formułowali żadnych zarzutów w stosunku do powodów. Po prawomocnym zakończeniu postępowania w sprawie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym pozwana Gmina Miasto S. nie żądała od powodów A. K. (1) i E. K. wydania lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), wskazując im na możliwość ponownego zawarcia umowy najmu, jednak powodowie się na to nie zgodzili.

Powodowie E. K. i A. K. (1) w dniu 30 czerwca 2010 roku wydali pozwanej Gminie Miasto S. lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...). Powodowie wraz z dziećmi przenieśli się wówczas do W., gdzie mieszkają do chwili obecnej. Powód A. K. (1) nadal zajmuje stanowisko Sędziego Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W., natomiast powódka E. K. jest zatrudniona jako specjalista do spraw ochrony informacji w P. Spółce Akcyjnej w W.. Ich dzieci A. K. (2) i B. K. studiuje w W..

Pozwana Gmina Miasto S. zapłaciła na rzecz powodów E. K. i A. K. (1) kwotę 31522,75 złotych tytułem zwrotu ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...).

Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) wynosi obecnie kwotę 349.000 złotych. Nakłady poniesione przez powodów A. K. (1) i E. K. na lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) zwiększyły jego wartość o kwotę 42.000 złotych.

Po dokonaniu powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że powództwo okazało się częściowo zasadne.

Sąd stwierdził, że jakkolwiek w dniu 20 kwietnia 2001 roku pomiędzy pozwaną Gminą Miasto S. a powodami E. K. i A. K. (1) została zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) i jego sprzedaży na rzecz powodów, to jednak powyższa czynność prawna z uwagi na jej nieważność nie doprowadziła do skutecznego nabycia przez powodów prawa własności oznaczonej wyżej nieruchomości lokalowej. Tym samym pozwanej Gminie Miasto S. nadal przysługiwało prawo własności lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...), co zostało ustalone prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego (...) wS. Wydział I Cywilny z dnia 10 czerwca 2009 roku w sprawie o sygn. akt I C 821/09. Wyrok w sprawie o sygn. akt I C 821/09 jest prawomocny, wiąże on nie tylko strony i sąd, które je wydał, lecz również inne sądy [ art. 365 § 1 k.p.c.], a ponadto korzysta z powagi rzeczy osądzonej pomiędzy stronami powyższego procesu w zakresie tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia [ art. 366 k.p.c.]. Podkreślił Sąd, że czynności prawne, na podstawie których powodowie nabyli prawo własności ujawnione w księdze wieczystej, były nieważne, zatem uzasadniony jest wniosek, że po dniu 20 kwietnia 2001 roku prawo lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...) przysługiwało nadal pozwanej Gminie Miasto S., zaś powodom nie przysługiwało skuteczne w stosunku do tego podmiotu uprawnienie do władania powyższym lokalem, albowiem nieważna była również uprzednio zawarta umowa najmu tego lokalu.

W zakresie zaskarżonym apelacją tj. co do żądania zasądzenia kwoty 150.000 zł tytułem odszkodowania Sąd uznał, że ta sfera działalności jednostek samorządu terytorialnego, z którą powodowie wiążą swe roszczenie nie może być uznana za wykonywanie władzy publicznej, gdyż gmina w tym zakresie nie kształtuje w sposób władczy sytuacji prawnej innych osób, lecz występuje jako równoprawny podmiot stosunków cywilnoprawnych. Stwierdził Sąd, że stosownie do dyspozycji art. 6 k.c. ciężar wykazania zaistnienia wszystkich przesłanek odpowiedzialności deliktowej pozwanej spoczywa na poszkodowanym jako podmiocie wywodzącym z tego faktu skutki prawne.

W rozpoznawanej sprawie analiza zebranego materiału dowodowego w kontekście twierdzeń stron doprowadziła sąd meriti do wniosku, że zachowaniom podmiotów wchodzących w skład organów pozwanej Gminy Miasto S. oraz jej pracownikom można przypisać bezprawność zachowania, polegającą na dokonywaniu czynności prawnych z naruszeniem zarówno bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, jak i przepisów prawa miejscowego uchwalanego przez organy pozwanej gminy. W ocenie Sądu Zarząd Gminy Miasta S. nie mógł bez zgody Rady Miasta S. wyrażonej w formie uchwały zawrzeć z Wojewodą (...) umowy z dnia 02 listopada 1999 roku, co oznaczało, że doszło w tym zakresie do naruszenia powszechnie obowiązujących przepisów prawa. Nadto pracownicy Urzędu Miejskiego w S., będący funkcjonariuszami pozwanej jednostki samorządu terytorialnego, naruszyli przepisy prawa miejscowego w postaci § 15 ust. 1 pkt. 2 uchwały Rady Miasta S. nr (...) z dnia 29 marca 1999 roku w sprawie przyjęcia do realizacji „Zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy oraz kryteriów wyboru osób, z którymi umowy najmu powinny być zawierane w pierwszej kolejności”, albowiem nie zbadali kryteriów dochodowych sześciu osób wskazanych przez Wojewodę (...) na podstawie porozumienia z dnia 2 listopada 1999 roku, w tym również powoda A. K. (1), co doprowadziło do zawarcia z nimi umowy najmu przewidującej czynsz regulowany, pomimo tego, że osoby te nie kwalifikowały się do zawarcia tego rodzaju umowy. Zauważył jednocześnie Sąd, że poprzez powyższe zaniechanie pracownicy pozwanej gminy doprowadzili do niekorzystnego rozporządzenia mieniem komunalnym, działając na szkodę Gminy Miasto S., co stanowiło naruszenie powszechnie przyjętych reguł w społeczeństwie wymagających od funkcjonariuszy publicznych dbałości o mienie publiczne.

Tym samym uznał Sąd, że zachowanie funkcjonariuszy pozwanej Gminy Miasto S. miało charakter bezprawny oraz że podmiotom tym można przypisać winę w znaczeniu subiektywnym w postaci co najmniej rażącego niedbalstwa. Dlatego uznał Sąd meriti, że funkcjonariusze pozwanej Gminy Miasto S. poprzez niezgodne z prawem zawarcie

porozumienia z Wojewodą (...) z dnia 02 listopada 1999 roku, a następnie wadliwe zawarcie umów najmu z powodami jako osobami wskazanymi przez Wojewodę (...) na podstawie tego porozumienia, dopuścili się czynu niedozwolonego.

Biorąc pod uwagę, że powyższy czyn niedozwolony pozostawał w funkcjonalnym związku z wykonywaniem czynności powierzonych powyższym osobom przez Gminę Miasto S., to pozwana obowiązana jest do naprawienia szkody wyrządzonej powodom na skutek tego czynu niedozwolonego.

W ocenie sądu brak było jednak podstaw do uznania, że wytoczenie przez pozwaną Gminę Miasto S. powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym było zachowaniem bezprawnym. W ocenie sądu brak było także podstaw do przyjęcia, że pozwana wytaczając powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym naruszyła prawo powodów do poszanowania swojego życia prywatnego i rodzinnego, swojego mieszkania i swojej korespondencji.

W zakresie roszczenia o zapłatę odszkodowania w kwocie 150.000 złotych tytułem utraconych korzyści w postaci różnicy wartości pomiędzy ceną nabycia powyższego lokalu a możliwą do uzyskania ceną sprzedaży tego lokalu w czerwcu 2010 roku wskazał Sąd, że szkoda związana z utraconymi korzyściami polega na tym, że majątek poszkodowanego nie wzrósł tak, jakby się stało, gdyby nie nastąpiło zdarzenie, z którym połączona jest czyjaś odpowiedzialność.

W okolicznościach niniejszej sprawy uznał Sąd Okręgowy, że strona powodowa nie wykazała, aby poniosła szkodę w postaci utraconych korzyści i aby pozostawała ona w adekwatnym związku przyczynowym z czynem niedozwolonym przypisanym pozwanej.

Przede wszystkim wskazał Sąd, że gdyby wyeliminować powyższy czyn niedozwolony z przyczynowo – skutkowego łańcucha zdarzeń, to w ogóle nie powinno dojść do zawarcia pomiędzy stronami umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) i w konsekwencji do nabycia tego lokalu przez powodów. W związku z tym powodowie nie staliby się wówczas właścicielami tego lokalu i nie mogli uzyskać żadnej korzyści wynikającej ze wzrostu wartości tej rzeczy w okresie od 10 kwietnia 2001 roku do 30 czerwca 2010 roku.

Ponadto w ocenie sądu meriti strona powodowa nie wykazała także, że gdyby nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), to strona powodowa nabyłaby w tym samym czasie inny lokal o podobnych parametrach, za podobną cenę i tym samym miałyby możliwość jego sprzedaży za wyższą cenę w 2010 roku. Na podstawie dowodu z przesłuchania strony powodowej oraz zeznań świadków wyprowadził Sąd wniosek, że w tym okresie powodowie nie planowali osiedlenia się w S. i nabycia mieszkania w tej miejscowości. Jako znamienne ocenił sąd, że powód A. K. (1) wcześniej wielokrotnie zmieniał miejsce pracy i zamieszkania, co czynił też w późniejszym okresie. Z tego względu brak było podstaw do przyjęcia założenia, że gdyby nie doszło do zawarcia z pozwaną umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), to strona powodowa miałaby zamiar i możliwości nabycia innego lokalu mieszkalnego o porównywalnych parametrach. Do odmiennego wniosku doprowadziła okoliczność, że powód przed zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) mieszkał i pracował w S. już kilkanaście miesięcy i w tym czasie nie podjął żadnych prób nabycia mieszkania. Dlatego wskazał Sąd, że doświadczenie życiowe i zasady logiki wskazują, że dopiero możliwość zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na warunkach preferencyjnych, a następnie zawarcia na jeszcze korzystniejszych warunkach umowy sprzedaży tego lokalu, spowodowały, że powód wraz z rodziną osiedlili się na stałe w S. i nabyli sporny lokal mieszkalny. Dodatkowo podkreślił Sąd, że powodowie nabyli ten lokal jedynie za około 17 % jego wartości rynkowej i pomimo to musieli zaciągnąć w tym celu kredyt, co wskazywało, że nie mieli oni wówczas woli i możliwości nabycia takiego samego lokalu za cenę rynkową, a tak musieliby uczynić, gdyby nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...).

W tym stanie rzeczy sąd przyjął, że powodowie nie wykazali, że w przypadku niezawarcia z nimi umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) nabyli w tym samym czasie inny lokal mieszkalny o podobnej wartości i zbliżonych cechach, a w konsekwencji mogliby uzyskać korzyść majątkową na skutek podwyższenia jego

późniejszej wartości. W ocenie Sądu twierdzenia powodów w tym zakresie nie zostały poparte żadnym obiektywnym dowodem i oparte były jedynie na pewnych hipotezach, które nie odznaczały się konieczną dozą prawdopodobieństwa.

Z tego względu zbędne, w ocenie Sądu, było także przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wysokości tej szkody, gdyż brak było podstaw do przyjęcia, że powodowie mieliby realną możliwość uzyskania tej korzyści i dlatego powództwo w tej części podlegało oddaleniu, co znalazło odzwierciedlenie w rozstrzygnięciu zawartym w punkcie II sentencji.

Sąd uznał za nieuzasadnione także żądanie zasądzenia zadośćuczynienia za naruszenie dóbr osobistych powodów.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c. oraz art. 100 k.p.c. i art. 102 k.p.c.

W niniejszej sprawie żądanie pozwu zostało uwzględnione w części, porównując kwotę dochodzoną w pozwie i kwotę zasądzoną w wyroku uznał Sąd, że powodowie wygrali sprawę w 5 % i w tej części mogli domagać się od pozwanej zwrotu kosztów procesu.

Koszty procesu poniesione przez stronę powodową wyniosły łącznie 11626,96 złotych, ponieważ strona powodowa wygrała sprawę w 5 %, należałoby zasądzić na jej rzecz proporcjonalną część powyższej kwoty, tj. 581,35 złotych.

Pozwana wygrała sprawę w 95 % i w tej samej części przysługuje jej zwrot od powodów kosztów procesu obejmujących kwotę 3600 złotych tytułem wynagrodzenia radcowskiego i pozwana może żądać zwrotu 95 % tak ustalonych kosztów procesu, co odpowiada kwocie 3420 złotych.

Konkludując po wzajemnej kompensacie przyznanych kosztów procesu należałoby co do zasady zasądzić od powodów na rzecz pozwanej kwotę 2.838,65 złotych.

W niniejszej sprawie w ocenie sądu zachodziły jednak szczególne okoliczności opisane w art. 102 k.p.c., wynikające ze stopnia skomplikowania sprawy i charakteru roszczenia dochodzonego przez powodów, a w szczególności faktu, że wynikały one z nieprawidłowego postępowania pozwanej gminy. W ocenie sądu nie było zasadne w takiej sytuacji, aby nakładać na stronę powodową, pomimo przegrania przez nią sprawy, obowiązku zwrotu kosztów procesu stronie pozwanej. W tym stanie rzeczy orzeczono jak w punkcie III sentencji.

O nieuiszczonych przez strony kosztach sądowych w postaci opłaty sądowej od rozszerzonego pozwu wynoszące 10352 złotych orzeczono na podstawie art. 130<sup>3</sup> § 2 k.p.c. stosując odpowiednio przepisy o kosztach procesu.

Kierując się zasadami obowiązującymi przy orzekaniu o zwrocie kosztów procesu, sąd przyjął, że powodowie powinna uiścić te koszty sądowe w 95 %, co daje kwotę 9834,40 złotych. Z tego względu orzeczono jak w punkcie IV sentencji.

Z tych samych przyczyn sąd przyjął, że pozwana powinna uiścić nieuiszczone koszty sądowe w 5 %, co daje kwotę 517,60 złotych i tę sumę należało pobrać od pozwanej. Z powyższych przyczyn orzeczono jak w punkcie V sentencji.

Z rozstrzygnięciem tym nie zgodziły się obie strony.

Pozwana złożyła zażalenie na rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu zawarte w punkcie III wyroku i wniosła o: zmianę przedmiotowego postanowienia poprzez zasądzenie od powodów E. K. i A. K. (1) solidarnie na rzecz pozwanej Gminy Miasto S. kwoty 2.838,65zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz o zasądzenie pod powodów solidarnie na rzecz pozwanej kosztów postępowania zażaleniowego, tym kosztów zastępstwa radcowskiego, według norm przepisanych ewentualnie o: uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do rozpoznania Sądowi pierwszej instancji oraz zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kosztów postępowania, kosztów postępowania zażaleniowego, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego, wg norm przepisanych.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzuciła naruszenie:

- art.102 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie, polegające na uznaniu, iż zachodzą szczególne okoliczności uzasadniające odstąpienie od obciążania powodów kosztami procesu, podczas gdy w przedmiotowej sprawie okoliczności szczególne nie zachodzą, a tym samym powodowie powinni zostać obciążeni solidarnie obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanej,

-art.100 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i nienałożenie na pozwanych solidarnie obowiązku zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanej, podczas gdy z uwagi na fakt, iż pozwana uległa jedynie co do nieznaczonej części swojego żądania, obowiązek taki powinien zostać nałożony na pozwanych.

W uzasadnieniu zażalenia pozwana podniosła, że Sąd I instancji podkreślił, iż powodowie wygrali spór jedynie w 5%, zaś pozwana w pozostałych 95%. Z powyższego wynika, iż powodowie mogli domagać się zwrotu kwoty 581,35zł tytułem kosztów procesu, zaś pozwana kwoty 3.420zł. W wyniku wzajemnej kompensacji co do zasady należałoby zasądzić na rzecz pozwanej kwotę 2.383,65zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Jednakże, zdaniem Sądu Okręgowego w sprawie zachodziły szczególne okoliczności uzasadniające odstąpienie od obciążania powodów kosztami postępowania, za które to okoliczności Sąd uznał skomplikowany charakter sprawy i charakter dochodzonych roszczeń oraz fakt, iż wynikały one z nieprawidłowego postępowania pozwanej. Ze stanowiskiem powyższym pozwana nie zgodziła się. Wskazała, że art.102 k.p.c. może mieć zastosowanie jedynie w wypadkach szczególnie uzasadnionych. Wskazała, że w analizowanej sprawie kryterium sytuacji ekonomicznej powodów nie powinno być brane pod uwagę ze względu na pełnione przez powodów funkcje zawodowe, zapewniając im stały dochód na określonym, dość znacznym poziomie, a także w wymiarze pozwalającym na poniesienie obowiązku zwrotu kosztów procesu bez uszczerbku dla utrzymania siebie czy rodziny. Zdaniem pozwanej w sprawie nie zachodzą także inne szczególne okoliczności mogące uzasadniać fakt odstąpienia od obciążania powodów kosztami procesu. W szczególności za okoliczność taką nie można uznać skomplikowanego charakteru sprawy, a także roszczenia dochodzonego przez powodów. Podkreśliła w związku z tym, iż powód jest osobą posiadającą wykształcenie prawnicze, a także wykonującą czynnie zawód sędziego. To prowadzi do wniosku, iż był on w stanie ocenić charakter, a także stopień skomplikowania sprawy, a także dochodzonego roszczenia, jeszcze przed wniesieniem powództwa. Tym samym powód powinien być się liczyć z konsekwencjami wniesienia takiego, a nie innego powództwa. Nadto powodowie w toku procesu reprezentowani byli przez profesjonalnego pełnomocnika. Skoro pomimo powyższego powodowie zdecydowali się wnieść powództwo do Sądu, to powinni oni również liczyć się z negatywnymi konsekwencjami zainicjowania postępowania sądowego w postaci jego przegrania, tudzież przegrania w zdecydowanej części.

Dodała też, że charakter sprawy wymagał również od pełnomocnika procesowego pozwanej wzmożonych nakładów pracy, co przemawia za tym, iż rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji w zakresie kosztów postępowania nie może się ostać.

Co do naruszenia art. 100 k.p.c. wskazała pozwana, że w przedmiotowej sprawie powodowie wygrali proces jedynie w 5%, zaś pozwana w 95%. Skoro w sprawie nie zachodzą szczególne okoliczności uzasadniające zastosowanie art.102 k.p.c., co zostało już przedstawione w pierwszej części wywodów, to zastosowanie znaleźć powinien art. 100 k.p.c., w rezultacie czego, zgodnie z wyczeniem Sądu pierwszej instancji powodowie powinni zostać obciążeni solidarnie zwrotem kosztów procesu na rzecz pozwanej w kwocie 2.838,65zł.

Powodowie zaskarżyli wyrok w części dotyczącej oddalenia żądania zasądzenia od Gminy Miasto S. solidarnie na rzecz powodów kwoty 150.000 zł tytułem utraconych korzyści wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia powództwa (pkt II) oraz w części nakazującej pobrać od powodów E. i A. K. (1) solidarnie na rzecz Skarbu Państwa — Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 9.834,40.zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (pkt IV).

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 361 § 2 k.c. poprzez błędne zastosowanie i uznanie w świetle zebranego materiału dowodowego, iż brak jest podstaw do zasądzenia na rzecz powodów kwoty 150.000 zł tytułem

utraconych korzyści przyjmując, że nawet gdyby powodom szkody nie wyrządzono powodowie nie byłiby w dniu wydania lokalu w posiadaniu lokalu mieszkalnego o podobnych parametrach, które mogłyby zbyć na wolnym rynku w 2010r.

2. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c., poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów oraz sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego i błędne przyjęcie, że:

a. powodowie nie planowali osiedlenia się w S. i nabycia mieszkania w tej miejscowości a w konsekwencji, że nie zachodzi wysokie prawdopodobieństwo, by powodowie niezależnie od propozycji ze strony miasta zadecydowali o utworzeniu w S. centrum życia rodziny, co stoi w sprzeczności z zeznaniami powodów którzy z naciskiem wskazywali, iż taki właśnie był ich zamiar

b. po wyeliminowaniu czynu niedozwolonego z łańcucha przyczynowo - skutkowego zdarzeń, nie doszłoby do nabycia przez powodów mieszkania w S. oraz iż powodowie nie mieli zamiaru zakupu mieszkania na własność, co jest sprzeczne z zasadami logicznego rozumowania oraz doświadczeniem życiowym, ponieważ powodowie mieszkanie w S. jednak nabyli i mieszkali w nim przez 10 lat, a przyjmując korzystną finansowo ofertę pozwanej zachowali się rozsądnie oraz racjonalnie

c. powodowie nie mieli woli i możliwości nabycia takiego samego lokalu na wolnym rynku, jak lokal przy ul. (...), gdyż nabyli go za około 17% jego wartości rynkowej jednocześnie korzystając z kredytu hipotecznego

3. naruszenie art. 231 k.p.c. poprzez ustalenie domniemania faktycznego braku woli i możliwości nabycia takiego samego lokalu w S. jak lokal wydany pozwanej, sprzecznego z ustalonymi faktami mającymi istotne znaczenie dla sprawy tj. otrzymanie przez A. K. (1) powołania na stanowisko Regionalnego Inspektora Celnego w październiku 1998r., najmu lokalu od lipca 2000r. i wykupu lokalu w lipcu 2001r. i podjęcia decyzji przez całą rodzinę przeniesienia się wraz z dziećmi do S., a w konsekwencji rezygnacji z przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego w zakresie wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości położonej przy ul. (...) na dzień wydania tej nieruchomości tj. na czerwiec 2010r. jako dowodu mającego dla rozstrzygnięcia istotne znaczenie, czym naruszył art. 227 k.p.c. w związku 278 k.p.c.

Wskazując na te zarzuty apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku we wskazanej części i zasądzenie na rzecz powodów solidarnie kwoty 150.000 zł tytułem utraconych korzyści oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kosztów procesowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, po uprzednim przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego w zakresie wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości położonej przy ul. (...) na dzień wydania tej nieruchomości tj. na czerwiec 2010r.

ewentualnie wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpatrzenia - przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego

W uzasadnieniu apelacji powodowie zarzucili, że nie mogą się zgodzić z rozstrzygnięciem Sądu w zakresie utraconych korzyści. Wskazali, że sąd błędnie i niejako w oderwaniu od zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego przyjął, że próba nabycia podobnego mieszkania w S. jest warunkiem sine qua non zasądzenia na rzecz powodów wskazanej kwoty tytułem utraconych korzyści. Skarżący podzielili przy tym stanowisko Sądu I instancji w przedmiocie wyводу prawnego dotyczącego samej instytucji utraconych korzyści a w szczególności, że instytucja utraconych korzyści w sobie ma niejako charakter hipotetyczny i do końca nieweryfikowalny.

Wskazali skarżący, iż z zeznań powodów E. i A. małż. K. wynika jasno, iż planowali oni zakup mieszkania. Początkowo zastanawiali się oni nad zakupem lokalu w L., ich dotychczasowym centrum życiowym, jednakże szybko zaczęto myśleć również o S., jako o możliwym nowym centrum życia rodziny. Wskazali, że sprzeczne z logiką i doświadczeniem życiowym byłoby wówczas kupowanie lokalu na wolnym rynku wiedząc, że zawarte 2 listopada 1999r porozumienie będzie niedługo realizowane, a powodowie są objęci tym porozumieniem. Zdaniem skarżących nie było sensu

podejmowanie prób nabycia mieszkania, a wręcz nie szukali lokalu wiedząc, że po podpisaniu porozumienia Gmina Miasto S. zaproponuje pulę konkretnych mieszkań, z których osoby objęte porozumieniem będą mogły wybrać lokale do wynajęcia. Ponadto warunkiem otrzymania lokalu od Gminy Miasto S. na podstawie przedmiotowego porozumienia był brak posiadania lokalu na własność. Ostatecznie umowa najmu lokalu została zwarta w kwietniu 2000 roku, zaś w miesiącu sierpniu 2000r. po wyremontowaniu mieszkania rodzina zrealizowała plany przeniesienia się do S.. Umowa kupna sprzedaży lokalu przy ul. (...) została zwarta 20 kwietnia 2001 roku.

Podkreślili apelujący, że w momencie rozpoczęcia procedury wyboru lokalu i zawarcia umowy najmu, a w późniejszym okresie nabycia lokalu mieszkalnego, powodowie planowali wspólnie dokonać zakupu jakiegoś lokalu mieszkalnego na własność. Środki przeznaczone na ten cel wydatkowali jednak na transakcję obciążoną z winy pozwanej wadą prawną tak doniosłą, że w rezultacie nie uzyskali oni żadnego lokalu na własność, a stali się jedynie posiadaczami samoistnymi lokalu usytuowanego przy ul. (...).

Zarzucili apelujący, że błędnie Sąd przyjął, iż bez wadliwej transakcji, nie doszłoby w ogóle do nabycia przez powodów jakiegokolwiek lokalu. Wskazali, że z pewnością nie doszłoby do nabycia tej konkretnej nieruchomości, jednakże sama chęć nabycia lokalu, potwierdzona zeznaniami powodów, niezależnie już nawet od jej umiejscowienia w przestrzeni, uzasadnia pogląd, zgodnie z którym, powodowie, z powodu wadliwej działalności pozwanej, nie nabyli lokalu mieszkalnego we wskazanym okresie czasu. Podkreślili, że w zaistniałym przypadku, z dużym prawdopodobieństwem stwierdzić trzeba, że w świetle doświadczenia życiowego, powodowie, szykując się do nabycia nieruchomości, posiadając ku temu odpowiednie środki, zdolność kredytową oraz dwójkę małych dzieci, nabyli by w tamtym okresie jakąś inną porównywalną nieruchomość. Fakt, że kupili lokal za 17% wartości rynkowej przy jednoczesnym zaciągnięciu kredytu nie ma znaczenia dla ustalenia możliwości zakupu lokalu.

Podnieśli też apelujący, iż w wyniku utraty przedmiotowego lokalu mieszkalnego sytuacja powodów uległa znacznemu pogorszeniu, nie tylko w aspekcie emocjonalnym ale również w aspekcie materialnym, czego dowodem są zeznania powoda.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania w II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powodowie wnieśli o oddalenie zażalenia pozwanej.

### ***Rozpoznając wniesione przez strony apelację i zażalenie Sąd Apelacyjny zważył, co następuje;***

Apelacja powodów jest bezzasadna, natomiast zażalenie pozwanej zasługuje na uwzględnienie.

Przypomnieć należy, że stwierdził Sąd I instancji, częściowo uwzględniając powództwo, że funkcjonariusze pozwanej Gminy Miasto S. poprzez niezgodne z prawem zawarcie porozumienia z Wojewodą (...) z dnia 02 listopada 1999 roku, a następnie wadliwe zawarcie umów najmu z powodami jako osobami wskazanymi przez Wojewodę (...) na podstawie tego porozumienia, dopuścili się czynu niedozwolonego. W okolicznościach niniejszej sprawy uznał jednak Sąd Okręgowy, że strona powodowa nie wykazała, aby poniosła szkodę w postaci utraconych korzyści i aby pozostawała ona w adekwatnym związku przyczynowym z czynem niedozwolonym przypisanym pozwanej. To stanowisko zakwestionowali apelujący.

Stwierdza Sąd Apelacyjny, że w kontekście materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie należy podzielić wnioski Sądu I instancji, iż powodowie nie mieli realnej możliwości uzyskania korzyści w postaci różnicy wartości pomiędzy ceną nabycia spornego lokalu a możliwą ceną sprzedaży tego lokalu lub podobnego lokalu w czerwcu 2010 roku.

Przede wszystkim na podstawie przeprowadzonych dowodów nie sposób przyjąć, by powodowie mieli wolę zakupu w S. lokalu o podobnych parametrach, jak ten położony przy ul. (...).

Lokal ten, co bezsporne, nie był lokalem podlegającym obrotowi na wolnym rynku, zatem tego lokalu, nawet przyjmując hipotetycznie, że powodowie mieli środki i wolę jego nabycia, powodowie nie nabyliby. Dlatego oddaleniu podlegał zawarty w apelacji wniosek dowodowy o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego w zakresie wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości położonej przy ul. (...) na dzień wydania tej nieruchomości tj. na czerwiec 2010r. Podkreślić też trzeba, że nawet w apelacji powodowie wskazali, że z pewnością nie doszłoby do nabycia tej konkretnej nieruchomości (k.527). Podstawą tego rozstrzygnięcia jest art. 227 k.p.c. Innych dowodów na okoliczność utraconych dochodów powodowie nie przedstawili.

Odnosząc się do podniesionego przez powodów zarzutu naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c., poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów oraz sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego to uznać należy zarzut ten za niezasadny. Apelacja w tym zakresie nie wskazuje dowodów, które byłyby sprzeczne z ustaleniami Sądu Okręgowego zawartymi na k.467-468. Nie wskazuje także jakie konkretne reguły oceny dowodów Sąd w niniejszej sprawie naruszył wydając zaskarżone orzeczenie. Stwierdza Sąd Apelacyjny w kontekście zawartych w apelacji zarzutów, że logiczną konsekwencją niewadliwych ustaleń Sądu I instancji jest wnioskowanie, że powodowie nie planowali zakupu mieszkania w S. o parametrach takich, jak lokal, położony przy u. (...), jak i teza, że nie utracili z winy pozwanej dochodu w kwocie 150.000 zł ze sprzedaży w 2010r spornego lokalu. Na to dowodów w rozpoznawanej sprawie brak. Powoływane w apelacji zeznania powoda złożone w trybie pomocy prawnej przed Sądem w Warszawie dla zakwestionowania stanowiska Sądu I instancji są niewystarczające. Nadto, co podkreślić należy, nie były one objęte postanowieniem dowodowym o w przedmiocie dopuszczenia dowodu z zeznań powodów ( teza dowodowa k.197v). Przesłuchanie powodów dotyczyło nakładów poniesionych przez nich na remont spornego mieszkania oraz kwestii związanych z naruszeniem przez pozwaną ich dóbr osobistych.

Podkreślić także w tym miejscu trzeba, że powództwo rozszerzono o kwotę 150.000 zł z tytułu utraconych korzyści w dniu 10.09.2012r (k.349), a więc już po złożeniu przez powodów zeznań, co z oczywistych względów uniemożliwiało objęcie przesłuchaniem powodów także okoliczności związanych z tym żądaniem. Jedynym dowodem na poparcie zgłoszonego żądania był dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości zgłoszony przez powodów na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości położonej przy ul. (...) na dzień wydania tej nieruchomości tj. na czerwiec 2010r (k.350).

Wskazać trzeba, co pozostaje poza sporem, że powodowie w S. nigdy nie wynajęli innego, niż sporne, mieszkania. Nie wykazali też, by dysponowali środkami na zakup takowego lub o zbliżonych parametrach. Zeznania powódki takiej tezie zaprzeczają. Sąd Okręgowy zatem logicznie i zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego przyjął, że o braku środków na zakup świadczy fakt, że nawet na nabycie spornego lokalu za cenę stanowiącą 17% wartości rynkowej zaciągnęli kredyt, co przy cenie 31.522,75 zł wyniosło kwotę 22.000 zł kredytu.

Nadto podkreślić należy, że podstawą do żądania kwoty 150.000 zł z tytułu utraconych korzyści nie może być argumentacja, że taką kwotę powodowie utracili na skutek niemożności sprzedania w 2010r spornego lokalu. W okolicznościach badanej sprawy brak jest podstaw do przyjęcia takiego założenia. Wskazać bowiem i podkreślić należy, że umowy zawarte przez strony ( najmu i sprzedaży) od początku były sprzeczne z prawem, co nie powinno ująć uwadze powoda, który z wykształcenia jest prawnikiem. Powodowie nie spełniali bowiem podstawowego warunku koniecznego do zawarcia takiej umowy tj. kryterium dochodowego, a zatem nie tylko nie mogli być stroną umowy najmu mieszkania komunalnego, ale i w konsekwencji skorzystać z preferencyjnej ceny nabycia takiego lokalu komunalnego.

Dlatego też aktualne żądanie powodów należy uznać za nieuzasadnione. Dodać też trzeba, że umowę zawierały obie strony, stąd oceny jej zgodności z prawem powinny te obie strony dokonać, a powód powinien upewnić się, czy spełnia wymagane obowiązującymi przepisami kryteria, by umowę tę zawrzeć.

Dodać też trzeba, co zwraca uwagę w kontekście rozpoznawanej sprawy, że powodowie otrzymali w najem, a następnie nabyli atrakcyjne mieszkanie z zasobów komunalnych przeznaczone dla osób pełniących funkcje publiczne w regionie,

a tymczasem od 2001r powód już w S. nie pracował (według niekwestionowanych ustaleń Sądu I Instancji od 2001r do 2003r pracował w Ministerstwie Finansów w W., a w 2004r został asesorem w Wojewódzkim Sądzie Administracyjnym w W., zaś we wrześniu 2005r został powołany na stanowisko sędziego tego sądu). Te okoliczności w powiązaniu z zeznaniami powoda, który zeznał, że mieszkanie było przeznaczone dla osób niezbędnych dla miasta i regionu (k.263) oraz założeniami porozumienia z dnia 2 listopada 1999r zawartego pomiędzy Wojewodą (...) a Gminą Miasto S., z którego wynikało, że pozwana miała wskazać lokale z zasobów komunalnych dla osób pełniących funkcje publiczne w regionie sprawiają, że żądanie powodów dochodzone w apelacji ocenić należy krytycznie.

Dodać też trzeba, że powodowie nie zakwestionowali ustaleń Sądu Okręgowego, z których wynika, że w 2005r podpisali umowę na zakup nieruchomości w W.. Nieruchomość taką nabyli i w niej zamieszkują.

Z tych wszystkich względów zarzut naruszenia art. 233§1 k.p.c. uznać należy za bezzasadny.

W konsekwencji niezasadny jest też w związku z powyższymi zważeniami zarzut naruszenia art. 231 k.p.c., gdyż Sąd I instancji nie „ustalił domniemania faktycznego braku woli i możliwości nabycia takiego samego lokalu w S., jak lokal wydany pozwanej”, ale dokonał takich ustaleń po analizie materiału dowodowego sprawy przedstawionego, zgodnie z zasadą kontrydiktoryjności i wynikającymi z niej regułami rozkładu dowodów, przez strony tego procesu.

Wskazać też dalej trzeba, że wbrew zarzutom apelacji nie naruszono art. 361 § 2 k.c. Utracone, na skutek zawinonego działania strony pozwanej, korzyści, choć hipotetyczne, muszą w okolicznościach konkretnej sprawy być bardzo prawdopodobne. Sami apelujący natomiast wskazują w apelacji, że „planowali wspólnie dokonać zakupu jakiegoś lokalu mieszkalnego na własność” (k.527). Nie wykazali natomiast konkretnymi złożonymi w sprawie dowodami- art. 6 k.c., by zamierzali nabyć lokal o takich samych lub bardzo zbliżonych parametrach jak ten, którego dotyczy spór w rozpoznawanej sprawie. Przeczą natomiast temu zeznania powódki, z których wynika, że zamierzali kupić mieszkanie o powierzchni maksymalnie 70 metrów kwadratowych (k.274). Sporny lokal miał natomiast powierzchnię 102,58 m<sup>2</sup> (k.41-46). Zeznała też powódka, że na remont spornego mieszkania wydali wszystkie oszczędności, pomogli im rodzice oraz zlikwidowali też oszczędności w kasie mieszkaniowej (k.270). Nie wskazują natomiast apelujący żadnych dowodów na potwierdzenie tezy, że powodowie dysponowali środkami na zakup mieszkania, tak dużego, jak te, którego dotyczy spór w tej sprawie.

Dlatego też uznać należy, że powodowie nie udowodnili, że z winy pozwanej utracili dochód w kwocie 150.000 zł. Nie wskazali bowiem, konkretnego lokalu jakiego nie nabyli, gdyż złożono im propozycję najmu, a następnie zakupu spornego lokalu. Zaofiarowany zaś dowód z opinii biegłego zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości położonej przy ul. (...) na dzień wydania tej nieruchomości tj. na czerwiec 2010r przy wskazaniu takiej tezy dowodowej w okolicznościach badanej sprawy jest nieprzydatny. Słusznie zatem Sąd Okręgowy dowód ten oddalił, nie naruszył przy tym art. 227 k.p.c. ani art. 278 k.p.c.

Nadto zasadnie zarzuciła strona pozwana, że brak jest związku przyczynowego pomiędzy ewentualnym działaniem lub zaniechaniem pozwanej a utraconymi korzyściami powodów. Przyczyną bowiem stwierdzenia nieważności umowy najmu a następnie umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego zajmowanego przez powodów był fakt braku spełnienia podstawowego warunku koniecznego do zawarcia takich umów tj. kryterium dochodowego, a co za tym idzie powodowie nie byli uprawnieni do jego zakupu i jego dalszego zbycia. Związku przyczynowego nie sposób także upatrywać w możliwości sprzedaży przez powodów innego lokalu mieszkalnego o podobnych parametrach, albowiem materiał dowodowy sprawy nie daje podstaw do przyjęcia realnej woli i możliwości po stronie powodów nabycia lokalu mieszkalnego o podobnych parametrach.

Dlatego żądanie powodów zasądzenia na ich rzecz kwoty 150.000 zł tytułem utraconych korzyści jako nieudowodnione podlegało oddaleniu, o czym bez obrazu zarzucanych w apelacji przepisów prawa procesowego i materialnego orzekł Sąd Okręgowy.

Konsekwentnie zatem prawidłowo obciążył Sąd I instancji powodów, jako przegrywających spór w tym zakresie ( oraz w zakresie zgłoszonego żądania zadośćuczynienia za naruszenie dóbr osobistych, czego w apelacji nie skarżą)

nieuiszczonymi przez nich kosztami sądowymi. Takie rozstrzygnięcie znajduje uzasadnienie w treści art. 130<sup>3</sup>§2 k.p.c. przy odpowiednim zastosowaniu art.100 k.p.c. i przyjęciu, że powodowie przegrali spór w 95%.

W tym miejscu wskazać należy, że apelacja, choć zaskarża także i punkt IV wyroku Sądu I instancji nie zawiera żadnych formalnych ani merytorycznych zarzutów dotyczących tej części rozstrzygnięcia, jak i nie wskazuje na takie w uzasadnieniu apelacji. Z tych powodów niemożliwe było odniesienie się do nich przez Sąd Apelacyjny w szerszym zakresie.

Z tych wszystkich względów apelacja powodów jako bezzasadna podlegała oddaleniu, o czym na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono w punkcie II wyroku.

Na uwzględnienie zasługiwało natomiast zażalenie pozwanej.

Sąd I instancji podkreślił, iż powodowie wygrali spór jedynie w 5%, zaś pozwana w pozostałych 95%. Sąd zastosował jednak przy orzekaniu o kosztach procesu art. 102 k.p.c. W ocenie sądu odwoławczego okoliczności badanej sprawy nie uzasadniają odstępiania od obciążania powodów kosztami należnymi pozwanej. Powodowie od początku sporu reprezentowani byli przez profesjonalnego pełnomocnika, w toku procesu zmieniali żądanie, w tym w końcowej jego fazie rozszerzyli je o kwotę 150.000 zł, powinni być zatem świadomi ewentualnego ryzyka związanego z kosztami procesu. W rezultacie spór przegrali w 95%, a to uzasadnia stosunkowe rozdzielenie kosztów, o którym mowa w art.100 k.p.c.

Z powyższego wynika, iż powodowie mogli domagać się zwrotu kwoty 581,35zł tytułem kosztów procesu, zaś pozwana kwoty 3.420zł. W wyniku wzajemnej kompensacji należało zasądzić na rzecz pozwanej kwotę 2.383,65zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z tych względów na podstawie art. 386§1 k.p.c. przy zastosowaniu art. 100 k.p.c. należało zmienić punkt III zaskarżonego wyroku i zasądzić na rzecz pozwanej kwotę 2.383,65zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie o kosztach postępowania odwoławczego wydano stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu – art. 98 i 99 k.p.c. Na zasądzoną kwotę składa się 442 zł tytułem kosztów postępowania zażaleniowego ( 142 zł opłata od zażalenia pozwanej i 300 zł koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu zażaleniowym- § 6 pkt. 3 w zw. z § 12 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2003 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu) oraz kwota 2700 zł tytułem wynagrodzenia radcowskiego w postępowaniu apelacyjnym ustalonego na podstawie § 6 pkt. 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2003 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

H.Zarzeczna I.Wiszniewska A.Sołyka