

Sygn. akt I ACa 123/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 grudnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SA Roman Dziczek (spr.)

Sędziowie: SA Robert Obrębski.

SA Jerzy Paszkowski

Protokolant: st. sekr. sąd. Aneta Zembrzuska

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa L. C.

przeciwko (...) SA z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 27 czerwca 2013 r.

sygn. akt I C 1237/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w części w ten sposób, że:

- 1. zasądza od (...) SA z siedzibą w W. na rzecz L. C. kwotę 216.000 (dwieście szesnaście tysięcy) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 11 października 2012 r. do dnia zapłaty;**
- 2. zasądza od (...) SA z siedzibą w W. na rzecz L. C. kwotę 7.200 (siedem tysięcy dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;**
- 3. nakazuje pobrać od (...) SA z siedzibą w W. na rzecz Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie kwotę 10.800 (dziesięć tysięcy osiemset) złotych tytułem opłaty od pozwu od uiszczenia której powódka była zwolniona;**

II. w pozostałym zakresie uchyla punkt pierwszy zaskarżonego wyroku i w tej części umarza postępowanie;

III. zasądza od (...) SA z siedzibą w W. na rzecz L. C. kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;

IV. nakazuje pobrać od (...) SA z siedzibą w W. na rzecz Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie kwotę 10.800 (dziesięć tysięcy osiemset) złotych tytułem opłaty od apelacji od uiszczenia której powódka była zwolniona;

V. nakazuje pobrać od (...) SA z siedzibą w W. na rzecz Sądu Apelacyjnego w Warszawie kwotę 1.531,36 (tysiąc pięćset trzydzieści jeden 36/100) złotych tytułem wydatków sądowych – kosztów opinii biegłego sądowego.

Robert Obrębski Roman Dzięczek Jerzy Paszkowski

Sygn. akt I ACa 123/15

UZASADNIENIE

W dniu 11 października 2012 r. L. C., wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. kwoty 249 658,64 zł oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przewidzianych. Powódka podniosła, iż podstawą faktyczną jej roszczenia jest niewykonanie przez stronę pozwaną zobowiązania wynikającego z Regulaminu w sprawie zasad i trybu sprzedaży mieszkań, uchwalonego w dniu 10 maja 2002 r. przez poprzednika prawnego strony pozwanej - (...) S.A., polegającego na uregulowaniu stanu prawnego nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. i odsprzedaży lokali położonych w tej nieruchomości ich długoletnim najemcom.

W dniu 14 marca 2013 r. strona pozwana, złożyła odpowiedź na pozew wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Strona pozwana podniosła, iż Regulamin, na który powołuje się powódka, nie stanowi umowy przedwstępnej, gdyż nie obejmuje on przyrzeczenia zawarcia przez stronę pozwaną z powódką innej umowy w przyszłości. Strona pozwana zaznaczyła również, że Regulamin w sprawie zasad i trybu sprzedaży mieszkań z dnia 10 maja 2002 r. nie zawiera postanowień przedmiotowo istotnych umowy sprzedaży, jak również nie jest regulaminem w rozumieniu ustawy Kodeks pracy z dnia 26 czerwca 1974 r. Pozwana spółka podkreśliła, iż wspomniany Regulamin nie kreował zobowiązania po stronie poprzednika prawnego strony pozwanej do sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku przy ul. (...), a jedynie określał zasady i tryb sprzedaży mieszkań przez Elektrociepłownię (...) S.A. Strona pozwana podniosła również, iż zgodnie z Regulaminem osoba zajmująca mieszkanie na podstawie tytułu prawnego najemcy może być nabywcą lokalu mieszkalnego jedynie w sytuacji, gdy lokal ten znajduje się w budynku stanowiącym własność strony pozwanej. (...) S.A. wskazała, że nigdy nie była właścicielem budynku położonego przy ul. (...) w W.. Strona pozwana zaznaczyła także, iż brak jest podstaw do przyjęcia by powódka poniosła szkodę na skutek postępowania strony pozwanej. W ocenie strony pozwanej powódka nie wykazała również istnienia związku przyczynowego między zachowaniem pozwanego a hipotetyczną szkodą. Pozwana podniosła również zarzut przedawnienia. Wskazała, że w pakiecie socjalnym zobowiązała się do uregulowania w jak najszybszym czasie stanu prawnego zasobów mieszkaniowych (...) SA oraz niezwłoczne uzgodnienia nowego Regulaminu sprzedaży mieszkań, określającego zasady wykupu mieszkań zakładowych oraz ustalającego bonifikatę ceny kupna w wysokości do 90% kwoty oszacowania. Stwierdzono, że drugie ze wskazanych zobowiązań zostało spełnione przez uzgodnienie w dniu 9 maja 2002 r. Regulaminu w sprawie zasad i trybu sprzedaży mieszkań przez Elektrociepłownię (...) S.A. Pierwsze zaś roszczenie uległo przedawnieniu, gdyż Pakiet socjalny, jako integralna część umowy sprzedaży akcji, wchodził w życie z dniem nabycia akcji przez V. A., co nastąpiło 27 stycznia 2000 r.

Wyrokiem z dnia 27 czerwca 2013 r. Sąd Okręgowy w punkcie pierwszym powództwo oddalił i w punkcie drugim zasądził od L. C. na rzecz (...) spółki akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 7 200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny.

W latach 1986-1989 przedsiębiorstwo państwowe Elektrociepłownie (...) wybudowało ze środków własnych 11-kondygnacyjny budynek mieszkalny na nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie (...) o powierzchni 6.706 m⁽²⁾, wpisanej do księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa XV Wydział Ksiąg Wieczystych. W roku 1989 doszło do podziału byłego Centralnego O. Energetycznego oraz podziału składników jego mienia, w tym okresie utworzono m.in. przedsiębiorstwo państwowe Zespół Elektrociepłowni (...). W wyniku tego podziału środki wydatkowane przez 6 zakładów (...) na budowę budynku przy ul. (...) zostały przypisane przedsiębiorstwu państwowemu Zespołowi Elektrociepłowni (...) (w skład którego wchodził Zespół Elektrociepłowni (...)). Zarządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 24 września 1993 r. przedsiębiorstwo państwowe Elektrociepłownie (...) zostało przekształcone w jednoosobową spółkę akcyjną Skarbu Państwa Elektrociepłownie (...) S.A.

Wszystkie mieszkania w budynku położonym w W. przy ul. (...), w tym mieszkanie, w którym zamieszkuje powódka, zostały zasiedlone przez pracowników poprzednika prawnego strony pozwanej. Decyzją nr (...)/ (...) z dnia 9 maja 1989 r. Zespół Elektrociepłowni (...) przydzielił J. C. mieszkanie zakładowe nr (...) w w/w budynku. Do zamieszkania z J. C. upoważniona została jego żona L. C.. W dniu 9 czerwca 1989 r. Zespół Elektrociepłowni (...) zawarł z mężem powódki umowę najmu w/w lokalu mieszkalnego. W dniu 3 października 1995 r. Elektrociepłownie (...) S.A. – Zespół Elektrociepłowni (...) zawarła z J. C. kolejną umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Na mocy decyzji nr (...) z dnia 28 listopada 1995 r. przekazano w użytkowanie wieczyste Elektrociepłowni (...) S.A. zabudowany grunt o powierzchni 6.706 m², położony w W. przy ul. (...). (...) S.A. w dniu 18 grudnia 1995 r. złożyła odwołanie od w/w decyzji ze względu na nadmierną, w jej ocenie, pierwszą opłatę roczną, wymierzoną w kwocie maksymalnej. Na mocy decyzji nr (...) z dnia 19 maja 1997 r. uchylono zaskarżoną decyzję nr (...) w całości i przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia.

W dniu 12 czerwca 1996 r. Elektrociepłownie (...) S.A. uchwaliły Regulamin w sprawie zasad i trybu sprzedaży mieszkań przez Elektrociepłownie (...) S.A. Na mocy § 1 wspomnianego regulaminu przedmiotem sprzedaży są samodzielne lokale mieszkalne znajdujące się w budynkach stanowiących własność Elektrociepłowni (...) S.A. Zgodnie z treścią § 2 nabywcą lokalu mieszkalnego może być osoba zajmująca mieszkanie na podstawie ważnego tytułu prawnego. Nabywcą mógł być zarówno dotychczasowy najemca jak i osoba dorosła bliska najemcy razem z nim zamieszkująca, wskazana przez najemcę. W myśl § 5 nabywcy mieszkań, będący pracownikami Elektrociepłowni (...) S.A. mają prawo do bonifikaty przy zakupie zajmowanych lokali. Bonifikata ta wynosi 2% kwoty oszacowania za każdy rok pracy w Zakładach Spółki i nie może być wyższa niż 40% ustalonej ceny oszacowania. Zgodnie z § 6 osoba bliska najemcy będącego pracownikiem korzysta z bonifikaty jak sam najemca.

W dniu 15 listopada 1999 r. zawarty został pomiędzy Zakładowymi Organizacjami Związkowymi działającymi w Elektrociepłowniach (...) S.A. a V. A. oraz Elektrociepłowniami (...) S.A. Pakiet gwarancji socjalnych pracowników Elektrociepłowni (...) S.A., w którym określone zostały m.in. zasady dotyczące przeznaczania mieszkań zakładowych. Pakiet ten wszedł w życie z dniem nabycia akcji Elektrociepłowni (...) S.A. od Skarbu Państwa przez V. A.. Umowa sprzedaży akcji nastąpiła w dniu 27 stycznia 2000 r. W myśl § 16 ust. 1 Inwestor (...) S.A. gwarantują utrzymanie dotychczasowej działalności socjalnej na rzecz pracowników, ich rodzin oraz byłych pracowników – emerytów i rencistów. Zgodnie z dyspozycją § 16 ust. 4 Elektrownie (...) S.A. zobowiązują się do uregulowania w jak najszybszym czasie stanu prawnego swoich zasobów mieszkaniowych. Z kolei ust. 5 stanowi, iż strony niniejszego pakietu zobowiązują się niezwłocznie po jego podpisaniu do uzgodnienia nowego Regulaminu sprzedaży mieszkań, określającego w sposób jednoznaczny zasady wykupu mieszkań zakładowych oraz ustalającego bonifikatę ceny kupna w wysokości 90% kwoty oszacowania.

Po nabyciu w/w pakietu akcji nowy większościowy akcjonariusz dokonał zmiany nazwy na (...) S.A. W dniu 10 maja 2002 r. (...) S.A. uchwaliła Regulamin w sprawie zasad i trybu sprzedaży mieszkań przez Elektrociepłownie (...) S.A. Na mocy § 2 w/w regulaminu nabywcą lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynkach stanowiących własność Elektrociepłowni (...) S.A. może być osoba zajmująca mieszkanie na podstawie tytułu prawnego najemcy, w tym

między innymi pracownicy oraz byli pracownicy Elektrociepłowni (...) S.A., emeryci i renciści, a także osoba bliska najemcy razem z nim zamieszkująca, wskazana przez najemcę i osoby, które wstąpiły w stosunek najmu zgodnie z obowiązującymi przepisami. W myśl § 5 nabywcom w/w mieszkań przysługuje bonifikata liczona od ceny ustalonej zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym regulaminie (§ 5 ust. 1 pkt b wskazywał, iż bonifikata dla nabywców mieszkań, wynosi 5% za każdy rok przepracowany w Elektrociepłowni (...) S.A. lub u ich poprzedników prawnych), której wysokość nie może przekraczać 90% wyceny lokalu przez biegłego rzeczoznawcę. W dniu 28 listopada 2002 r. Zarząd Elektrociepłowni (...) S.A. przyjął uchwałę wprowadzającą w życie Aneks nr (...) do w/w Regulaminu. Zgodnie ze wspomnianym Aneksem zmieniono § 5 ust. 1 pkt b w/w Regulaminu w ten sposób, że bonifikatę w wysokości 5% za każdy rok pracy, uzyskali obok pracowników małżonkowie zmarłych pracowników, emeryci i renciści. Wraz z uchwaleniem regulaminu z dnia 10 maja 2002 r. utracił moc obowiązujący Regulamin w sprawie zasad i trybu sprzedaży mieszkań przez Elektrociepłownię (...) S.A. z dnia 12 czerwca 1996 r.

W dniu 26 czerwca 2003 r. odbyło się zwyczajne walne zgromadzenie akcjonariuszy spółki Elektrociepłowni (...) S.A., podczas którego podjęto m.in. uchwały nr (...) oraz nr(...). W myśl uchwały nr (...) walne zgromadzenie Elektrociepłowni (...) S.A. wyraziło zgodę na zbycie przez Elektrociepłownię (...) S.A. odpłatnie lub pod tytułem darmym należących do niej zasobów mieszkaniowych, w tym nieruchomości położonej przy ul. (...) w W.. Zgodnie z uchwałą nr (...) walne zgromadzenie akcjonariuszy Elektrociepłowni (...) S.A. wyraziło zgodę na nabycie przez Elektrociepłownię (...) S.A. od (...) W. prawa użytkowania wieczystego wraz z prawem własności budynków wielomieszkaniowych wybudowanych na tych gruntach, położonych w W. przy ul. (...).

Po przyjęciu w/w uchwał, na zasadach określonych w Regulaminie w sprawie zasad i trybu sprzedaży mieszkań przez Elektrociepłownię (...) S.A. z dnia 10 maja 2002 r. poprzednicy prawni strony pozwanej dokonali sprzedaży mieszkań, znajdujących się w budynkach mieszkalnych stanowiących ich własność. Dokonali m.in. sprzedaży mieszkań znajdujących się w budynku przy ul. (...) w W.. Nabywcami w/w mieszkań byli ich dotychczasowi lokatorzy.

W latach 2000-2001 r. Elektrociepłowni (...) S.A. informowały mieszkańców bloku mieszkalnego przy ul. (...) w W., iż budynek, w którym zamieszkują, znajduje się na nieruchomości należącej do Skarbu Państwa. Spółka zawiadamiała jednocześnie mieszkańców, że podjęła działania zmierzające do uzyskania prawa własności w/w budynku i ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu, na którym on się znajduje. Elektrociepłowni (...) S.A. zaznaczyła jednocześnie, że do nabycia lokali mieszkalnych przez ich najemców nie doszło z przyczyn niezależnych od Spółki oraz, że oferty sprzedaży otrzymają wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokalu niezwłocznie po uzyskaniu przez Elektrociepłownię (...) S.A. prawa użytkowania wieczystego gruntu i podjęciu stosownych decyzji przez jej władze.

Urząd (...) W. Biuro (...), w związku z prowadzonym postępowaniem w sprawie ustanowienia na rzecz Elektrociepłowni (...) S.A. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...), pismem z dnia 7 kwietnia 2005 r. poinformował w/w spółkę, iż w odniesieniu do części przedmiotowej nieruchomości gruntowej zostały zgłoszone przez następcę prawnego właściciela tej nieruchomości roszczenia wynikające z dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W.. Elektrociepłowni (...) S.A. zostały również poinformowane, iż dalsze prowadzenie postępowania o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego działki ew. nr(...) będzie możliwe po zakończeniu postępowania administracyjnego prowadzonego z wniosku następcy prawnego właściciela nieruchomości hipotecznej (...). Po otrzymaniu w/w informacji Zarząd Elektrociepłowni (...) S.A., mając na uwadze dostosowanie zarządzania budynkiem mieszkalnym położonym przy ul. (...), niebędącym własnością spółki, do obowiązującego stanu prawnego oraz realizując program restrukturyzacji, postanowił cofnąć wniosek o oddanie Elektrociepłowniom (...) S.A. w użytkowanie wieczyste gruntu i nieodpłatne przeniesienie własności budynku położonego przy ul. (...). Zarząd wystąpił jednocześnie do Urzędu (...) W. z wnioskiem o włączenie w/w nieruchomości do zasobu nieruchomości (...) W. i przejęcie od Elektrociepłowni (...) S.A. zarządzania przedmiotową nieruchomością. Zarząd postanowił również dokonać przelewu wierzytelności przysługujących Elektrociepłowniom (...) S.A. z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych od wynajmującego oraz

odszkodowań z tytułu bezumownego korzystania z lokali w w/w budynku. W celu wykonania powyższej uchwały Elektrociepłowni (...) S.A. w dniu 8 listopada 2005 r. złożyła do Urzędu (...) W. stosowny wniosek.

Na podstawie Zarządzenia nr (...) Prezydenta (...) W. z dnia 3 lutego 2006 r. oraz Protokołu przejęcia przekazania sporządzonego w dniu 21 marca 2006 r. poprzednik prawny strony pozwanej przekazał budynek położony przy ul. (...) w zarząd Zakładowi (...) w D. P. (...) W., który następnie został przekazany zarządzeniem Prezydenta (...) W. do zasobów komunalnych.

W dniu 25 listopada 2008 r. Prezydent (...) W. wydał decyzję zatwierdzającą podział nieruchomości położonej przy ul. (...) na 5 działek. W wyniku podziału nieruchomości wyodrębniono m.in. działkę gruntu o powierzchni 4.899 m², na której wybudowany został blok mieszkalny zamieszkiwany przez powódkę (działkę tą oznaczono numerem ewidencyjnym (...)), jak też działkę gruntu, w stosunku do którego toczy się sprawa z wniosku byłego właściciela dawnej nieruchomości (...).

Pismem z dnia 22 maja 2009 r. Burmistrz D. P.(...) W. w odpowiedzi na wystąpienia najemców z dnia 11 kwietnia 2009 r. oświadczył, iż brak jest możliwości sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w budynku przy ul. (...). Burmistrz zaznaczył, że z treści art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, iż osobie uprawnionej do skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości z tytułu najmu lokalu nie przysługuje roszczenie w stosunku do jednostki samorządu terytorialnego o zawarcie umowy sprzedaży. Najemcy budynku przy ul. (...) wystąpili do Prezesa Zarządu (...) S.A. o podjęcie działań mających na celu umożliwienie najemcom wykupu zajmowanych przez nich mieszkań zakładowych. (...) S.A. z władzami miasta w prowadzone tym zakresie nie wpłynęły na zmianę wcześniejszego stanowiska władz miasta.

W dniu 5 czerwca 2009 r. zawarta została umowa zlecenia zawarcia transakcji kupna-sprzedaży akcji spółek (...) S.A. z siedzibą w G. oraz (...) S.A. z siedzibą w W. pomiędzy Skarbem Państwa a spółką (...) z siedzibą w S. oraz (...) Banku (...) S.A. Na skutek w/w transakcji spółka (...) zwiększyła swój pakiet akcji w spółce (...) S.A. W dniu 23 stycznia 2012 r. (...) S.A., na skutek zmian w strukturze akcjonariatu, zmieniło firmę spółki na (...) S.A.

W dniu 13 września 2011 r. powódka złożyła w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie wniosek o zaważanie (...) S.A. do próby ugodowej w przedmiocie zapłaty kwoty 249.658,64 zł tytułem odszkodowania za niewykonanie przez pozwanego zobowiązania w postaci uregulowania stanu prawnego nieruchomości przy ul. (...) w W. i odsprzedaży lokali położonych w budynku znajdującym na w/w nieruchomości ich długoletnim najemcom. W dniu 24 października 2011 r. odbyło się posiedzenie, jednak (...) S.A. nie uznała roszczenia i do zawarcia ugody nie doszło.

Sąd Okręgowy uznał powództwo za niezaskługujące na uwzględnienie.

W ocenie Sądu Okręgowego brak było podstaw do żądania odszkodowania na podstawie art. 471 k.c., gdyż na jego podstawie można domagać się naprawienia szkody wynikłej z naruszenia zobowiązania, którego źródłem jest umowa zobowiązaniowa, a taka umowa - zdaniem Sądu Okręgowego - pomiędzy stronami, czy ich poprzednikami prawnymi, nie była zawarta. W ocenie Sądu Okręgowego zarówno Pakiet Gwarancji Socjalnych pracowników Elektrociepłowni (...) S.A., jak również Regulamin w sprawie zasad i trybu sprzedaży mieszkań przez Elektrociepłownię (...) S.A., nie mogą stanowić podstawy do wytoczenia powództwa na podstawie art. 471 k.c.

Sąd Okręgowy uznał, że w okolicznościach powoływanych przez powódkę w ogóle trudno mówić o szkodzie pozostającej w adekwatnym związku przyczynowym ze zdarzeniem, które powódka wskazuje jako wywołujące szkodę (art. 361 k.c.). Sąd Okręgowy stwierdził, że brak jest podstaw do uznania, iż gdyby pozwany kontynuował postępowanie w sprawie ustanowienia wieczystego użytkowania gruntu, to na pewno takie użytkowanie zostałoby ustanowione. Co więcej, nawet gdyby użytkowanie zostało ustanowione, to nie wiadomo, czy faktycznie powódka wystąpiłaby o wykup mieszkania i czy miałyby odpowiednie na to środki.

Sąd Okręgowy wskazał ponadto, że nawet przyjmując, iż roszczenie faktycznie istnieje, to uległo ono przedawnieniu. Sąd Okręgowy podniósł, że zawarty w dniu 15 listopada 1999 r. Pakiet socjalny, w którym określono zobowiązanie pozwanego, na którego niewykonanie powołuje się powódka, wszedł w życie z dniem nabycia akcji, tj. 27 stycznia 2000 r., dlatego też jeżeli powódka uważa, że pozwany był zobowiązany do podjęcia określonych działań, to zobowiązanie to powinno być podjęte od tej daty, a roszczenie dotyczące wykonania tego zobowiązania przedawnia się według zasad ogólnych, czyli z upływem lat dziesięciu. Pozew w niniejszej sprawie został wniesiony w dniu 11 października 2012 r., a więc po upływie terminu ewentualnego przedawnienia.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 6 pkt 7 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.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła powódka zarzucając temu orzeczeniu naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c., art. 471 k.c. w zw. z art. 361 k.c. w zw. z art. 535 k.c., art. 65 k.c. w zw. z art. 56 k.c., art. 93 k.c. w zw. z art. 535 k.c. w zw. z art. 471 k.c., art. 118 k.c. w zw. z art. 123 § 1 pkt 2 k.c., art. 118 k.c. w zw. z art. 5 k.c. oraz art. 102 k.p.c. i wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o oddalenie apelacji.

Wyrokiem z dnia 26 marca 2014 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji. W ocenie Sądu Apelacyjnego należało przyjąć, że Elektrociepłownie (...) S.A. zaciągnęły zobowiązanie w pakiecie socjalnym do niezwłocznego uregulowania stanu prawnego nieruchomości, a w regulaminie zobowiązały się do złożenia najemcy lub osobie bliskiej najemcy oferty sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Za niebudzące wątpliwości Sąd Apelacyjny uznał okoliczność, że pozwana nie wywiązała się z tych zobowiązań w stosunku do najemców lokali mieszkalnych położonych w budynku przy ulicy (...) w W., ponieważ w toku postępowania zmierzającego do uregulowania stanu prawnego poprzez uzyskanie prawa użytkowania wieczystego gruntu, na którym budynek jest posadowiony, odstąpiła od tego zamiaru i oddała budynek w zarząd właściciela gruntu, czyli (...) W., a ponadto, składając wniosek i zawierając protokół przekazania budynku w zarząd Zakładowi (...) w dzielnicy P. (...) W. oraz dokonując przelewu wierzytelności z tytułu czynszu najmu i opłat niezależnych od wynajmującego oraz odszkodowań z tytułu bezumownego korzystania z lokali w w/w budynku nie zagwarantowano najemcom prawa wykupu lokali mieszkalnych, które zajmowali, od właściciela budynku.

Sąd Apelacyjny uznał zatem, że istnieje zobowiązanie, którego wykonania powódka mogła się domagać na podstawie art. 471 k.c., a roszczenie w tym przedmiocie, wbrew twierdzeniom Sądu pierwszej instancji, nie jest przedawnione.

Sąd Apelacyjny nie podzielił również poglądu Sądu Okręgowego, że nie istnieje związek przyczynowy pomiędzy zaniechaniem pozwanej spółki a szkodą powódki.

W konsekwencji powyższego Sąd Apelacyjny uznał za konieczne przeprowadzenie postępowania dowodowego na okoliczność zachowania powódki oraz sposobu finansowania inwestycji, a także ustalenie wartości prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, które uzyskałaby powódka w ramach wykupu i wskazał, że zakres wymaganego postępowania dowodowego oznacza w istocie, że konieczne jest przeprowadzenie postępowania dowodowego w całości, co skutkowało uchyleniem zaskarżonego wyroku i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania na podstawie art. 386 § 4 k.p.c.

W przedmiocie kosztów postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 108 § 2 k.p.c.

W wyniku rozpoznania zażalenia na powyższy wyrok Sądu Apelacyjnego, Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 28 listopada 2014 r. uchylił go, pozostawiając rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego w orzeczeniu

kończącym postępowanie w sprawie. Sąd Najwyższy wskazał, że nie było podstaw do uchylenia orzeczenia Sądu pierwszej instancji i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, gdyż zakres wymaganego postępowania dowodowego określony przez Sąd Apelacyjny obejmował w istocie uzupełnienie postępowania przeprowadzonego przez Sąd Okręgowy, a jedynie konieczność przeprowadzenia znacznej części tego postępowania, uzasadniłaby wydanie zaskarżonego rozstrzygnięcia Sądu Apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja powódki w zakresie ostatecznie popieranym, była usprawiedliwiona. Sąd Apelacyjny podziela zasadnicze ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, dokonując odmiennej oceny prawnej roszczenia, po myśli uzasadnienia wyrażonego już przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w uchylonym przez Sąd Najwyższy wyroku z dnia 26 marca 2014 r. Uznaje, że po stronie pozwanej istniało zobowiązanie, które niewykonane z przyczyn leżących po stronie pozwanej (art. 471 k.c.), umożliwiało sformułowanie skorelowanego z nim roszczenia odszkodowawczego, o treści jak w niniejszej sprawie. Zarazem, przeprowadził we własnym zakresie (jako Sąd drugiej instancji) postępowanie dowodowe w celu doprecyzowania i uzupełnienia istotnych okoliczności dla rozstrzygnięcia sprawy oraz dokonał oceny zasadności powództwa.

W tym też celu, został dopuszczony w szczególności dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego K. G., a ponadto dowód z przesłuchania powódki. Został również dopuszczony dowód z dokumentów złożonych na rozprawie w dniu 6 marca 2015 r., o przeprowadzenie którego wniosowała powódka; te ostatnie, wbrew twierdzeniom pozwanej, nie były spóźnione już z tego względu, że dopiero na etapie postępowania apelacyjnego, wobec okoliczności wskazanych wyżej, konieczne stało się przeprowadzenie postępowania dowodowego co do okoliczności, w przedmiocie których dowody te zostały zgłoszone.

Dokonując literalnej wykładni, pozbawionej wątpliwości znaczeniowych, przedmiotowo istotnych postanowień pakietu socjalnego zawartego między Zakładowymi Organizacjami Związkowymi działającymi w Elektrociepłowniach (...) S.A. a V. A. oraz Elektrociepłowniami (...) S.A. należy uznać, że zawierają one konkretnie sformułowany obowiązek po stronie Elektrociepłowni (...) S.A., w postaci zobowiązania się przez tę spółkę (pozwaną) do uregulowania w jak najszybszym czasie stanu prawnego zasobów mieszkaniowych Elektrociepłowni (...) S.A. (§ 16 ust. 4 pakietu socjalnego), w celu umożliwienia dalszego wykupu mieszkań zakładowych na zasadach określonych w § 16 ust. 5 pakietu socjalnego oraz w Regulaminie w sprawie zasad i trybu sprzedaży mieszkań przez Elektrociepłownię (...) S.A., co miało nastąpić w ten sposób, że spółka ta miała występować z propozycją sprzedaży lokalu mieszkalnego (§ 3 ust. 2 Regulaminu) do przyszłych nabywców, którymi mogli zostać osoby zajmujące mieszkanie na podstawie tytułu prawnego najemcy, w tym między innymi pracownicy oraz byli pracownicy Elektrociepłowni (...) S.A., emeryci i renciści, a także osoby bliskie najemcy razem z nim zamieszkująca, wskazane przez najemcę i osoby, które wstąpiły w stosunek najmu zgodnie z obowiązującymi przepisami (§ 2 ust. 1 Regulaminu).

Tak ukształtowane obowiązki pozwanej wynikające z pakietu socjalnego (i wydanego na jego podstawie Regulaminu) będącego integralną częścią umowy sprzedaży akcji zawartej pomiędzy Skarbem Państwa a V. A., stanowiły przedmiot umowy o świadczenie na rzecz osoby trzeciej, osoby uprawnionej do kupna na preferencyjnych warunkach nieruchomości lokalowej, po uprzednim uregulowaniu stanu prawnego nieruchomości. Obowiązki pozwanej w powyższym zakresie, jako dłużnika, stanowiły przeto świadczenie zastrzeżone na rzecz osoby trzeciej w rozumieniu art. 393 § 1 k.c.

Za niezajdującą uzasadnienia należało uznać argumentację Sądu pierwszej instancji, mającą na celu poddanie w wątpliwość w ogóle możliwości występowania z przedmiotowym roszczeniem przez powódkę, podstawą której to argumentacji było wskazywanie na charakter przedmiotowych postanowień, jako przepisów prawa pracy.

W powyższym zakresie Sąd Okręgowy oparł się na treści uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2006 r. (sygn. akt III PZP 2/06, OSNP 2007/3-4/38), w której stwierdzono, że „postanowienia porozumienia zbiorowego w sprawie gwarancji socjalnych, pracowniczych i związkowych (...) są przepisami prawa pracy w rozumieniu art. 9 § 1 k.p.”, jednakże cytowana uchwała została wydana na gruncie sprawy, w której przedmiotem były postanowienia

związane z utrzymaniem na określonym poziomie zatrudnienia i wypłacania odszkodowań pracownikom zwolnionym w konkretnie wskazanych sytuacjach, a więc bezpośrednio dotyczyły warunków pracy i płacy, a takiego charakteru w niniejszej sprawie nie można przypisać przedmiotowym postanowieniom pakietu socjalnego i wydanego na jego podstawie regulaminu.

Wbrew twierdzeniom Sądu Okręgowego, w ocenie Sądu Apelacyjnego, przytoczone wyżej postanowienia pakietu socjalnego oraz regulaminu w sposób dostateczny konkretyzowały obowiązki nałożone na pozwaną, w szczególności poprzez ostateczny cel, jakim była sprzedaż mieszkań wskazanym wyżej osobom, po uprzednim uregulowaniu statusu prawnego przedmiotowej nieruchomości, aby cel ten zrealizować i czynności podjęte przez pozwaną czy też ich brak należało oceniać w świetle skutecznego doprowadzenia do ziszczenia się rzeczzonego celu, na poszczególnych etapach realizacji obowiązków nałożonych na pozwaną.

W ocenie Sądu Apelacyjnego pozwane Elektrociepłownie (...) S.A. nie wywiązały się z omówionych wyżej obowiązków niezwłocznego uregulowania stanu prawnego nieruchomości oraz złożenia osobom uprawnionym (w tym powódce) oferty sprzedaży lokalu mieszkalnego, mimo, że racjonalnie rzecz oceniając, mogły i powinny zrealizować ten proces regulacyjny.

Powyższe stwierdzenie jest uprawnione wobec odstąpienia przez pozwaną od uregulowania stanu prawnego nieruchomości poprzez uzyskanie prawa użytkowania wieczystego gruntu, na którym budynek z przedmiotowym lokalem mieszkalnym jest posadowiony i oddania budynku w zarząd (...) W. będącego właścicielem tego gruntu, nie oczekując na wynik postępowania dekretoowego (jako incydentalnej kwestii, która pojawiła się na etapie uzyskiwania prawa do gruntu i budynku; tym samym nie gwarantując osobom uprawnionym prawa wykupu lokali mieszkalnych, które zajmowali, od właściciela budynku. Pozwana nie wykonała więc ciężącego na niej zobowiązania, na które składały się obowiązki opisane wyżej.

Istnieje zatem oczywisty związek przyczynowy (art. 361 k.c.) – adekwatny, normalny - między nienależytym wykonaniem zobowiązania przez pozwaną, a szkodą w postaci utraty uzyskania korzyści (art. 361 § 1 k.c. w zw. z art. 471 k.c.), w postaci kwoty stanowiącej 90% wartości przedmiotowego lokalu, od której zapłaty zostałaby zwolniona, gdyby Elektrociepłownie (...) S.A. wywiązałyby się z przyjętego na siebie ostatecznego obowiązku w postaci skutecznego złożenia propozycji powódce o wykup zajmowanego lokalu.

W niniejszej sprawie zostało dostatecznie wykazane, że pozwana miała realną możliwość spełnienia w całości nałożonych na nią obowiązków, co potwierdza postępowanie wobec innych budynków i najemców zajmujących w nich lokal, a także pierwsze kroki podjęte również wobec budynku przy ul. (...). Z kolei dalszy etap – po uregulowaniu prawa do gruntu i budynku – wynikał z powołanej umowy; pozwana, w przypadku złożenia przez pozwaną wspomnianego wniosku o wykup przedmiotowego lokalu, była zobligowana do zawarcia umowy sprzedaży, a powódka – w normalnym biegu rzeczy - skorzystałaby z tej propozycji, posiadając jednocześnie środki na wykup tego lokalu na preferencyjnych warunkach, co potwierdzają wiarygodne zeznania powódki na rozprawie apelacyjnej w dniu 18 grudnia 2015 r., dostatecznie uprawdopodobnione dokumentami złożonymi na rozprawie w dniu 6 marca 2015 r. (k. 593 i następne), z których wynika zarówno chęć powódki i jej męża do wykupu mieszkania (deklaracja k. 601), jak też czynienie przez nich starań i realna możliwość posiadania odpowiedniej kwoty na wykup mieszkania (k. 549-599).

Brak było także podstaw do uwzględnienia zarzutu przedawnienia pozwanego. Wypowiadał się w tym przedmiocie już Sąd Apelacyjny w uchylonym wyroku, a jedynie gwoździ przypomnienia i podkreślenia zauważyć należy, że roszczenie powódki o wykup było możliwe dopiero po uregulowaniu praw do gruntu i budynku przez pozwaną, która to procedura została podjęta, a następnie została przerwana ostatecznymi dyspozycjami pozwanej w drugiej połowie 2005 r. i na początku 2006 r. Źródłem szkody w niniejszej sprawie było zaniechanie wykonania obowiązków przez pozwaną, przejawiające się w odstąpieniu od ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w dniu 8 listopada 2005 r. (w trakcie trwania postępowania w tym przedmiocie) i przekazaniu budynku w zarząd (...) W. w dniu 21 marca 2006 r. Tym samym dopiero od tej ostatniej daty zaczął biec dziesięcioletni termin przedawnienia roszczenia powódki (art. 120 k.c. w zw. z art. 118 k.c.).

W dacie wezwania do próby ugodowej w 2011 r. (które przerwało bieg terminu przedawnienia), roszczenie nie było przedawnione, a wreszcie - zgłoszenie roszczenia w 2012 r. – także nie było przedawnione.

Zatem, wobec spełnienia przesłanek warunkujących uznanie zasadności roszczenia opartego o przepis art. 471 k.c. Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżone orzeczenie poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 216 000 zł, stanowiącą 90% wartości przedmiotowego lokalu określonej w niekwestionowanej przez żadną ze stron, pisemnej opinii biegłego K. G. (k. 623 i następne).

Od zasądzonej wyżej kwoty Sąd Apelacyjny zasądził odsetki na podstawie art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 k.c. Przedmiotowe roszczenie nie zostało obwarowane terminem jego spełnienia, w związku z czym dłużnik powinien je spełnić niezwłocznie po wezwaniu do wykonania roszczenia (art. 455 k.c.).

Wobec zawezwania pozwanej do próby ugodowej pismem złożonym do Sądu Rejonowego we wrześniu 2011 r. (k. 246 i następne), uzasadnione było uwzględnienie roszczenia odsetkowego zgodnie z żądaniem i zasądzenie ich od dnia wniesienia pozwu, tj. od dnia 11 października 2012 r., do dnia zapłaty.

Powyższe rozstrzygnięcie w zakresie odsetek jest jednocześnie uzasadnione niepodnoszeniem przez pozwaną zarzutu znacząco odmiennej wartości szkody – wartości nieruchomości ustalonej na dzień wyrokowania, a ewentualną wysokością przyjętą na dzień, od którego zasądzono odsetki, a tylko wówczas uzasadniałoby to zasądzenie odsetek od daty wyrokowania.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. rozstrzygając o kosztach postępowania przed Sądem pierwszej instancji w punkcie pierwszym podpunkcie 3 na podstawie art. 100 k.p.c., ponieważ powódka uległa jedynie w niewielkim zakresie pierwotnie zgłoszonego roszczenia, co było wynikiem oznaczenia wartości przedmiotowej nieruchomości lokalowej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego oraz § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

W pozostałym zakresie, powyżej kwoty 216 000 zł, do której na rozprawie apelacyjnej w dniu 18 grudnia 2015 r. strona powodowa ograniczyła żądanie, powódka cofnęła pozew, w związku z czym w tej części zaskarżony wyrok Sądu pierwszej instancji podlegał uchyleniu, a postępowanie należało umorzyć, o czym Sąd Apelacyjny orzekł w punkcie drugim na podstawie art. 386 § 3 k.p.c. w zw. z art. 355 § 1 k.p.c.

W przedmiocie kosztów postępowania odwoławczego Sąd Apelacyjny orzekł w punkcie trzecim na podstawie art. 100 k.p.c. oraz § 13 ust. 1 pkt 2 w zw. § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

W punktach drugim i trzecim sentencji orzeczono odpowiednio na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. nakazując pobrać od pozwanej kwotę w wysokości opłaty od pozwu w zakresie uwzględnionego roszczenia, od uiszczenia której powódka była zwolniona i na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w zw. z art. 83 ust 2 u.k.s.c. nakazano pobrać od pozwanej kwotę stanowiącą całość wydatków związanych ze sporządzeniem pisemnej opinii przez biegłego sądowego.

SSA Robert Obrębski SSA Roman Dzięczek SSA Jerzy Paszkowski