

Sygn. akt I ACa 1419/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 marca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Barbara Trębska

Sędzia SA Maciej Dobrzyński

**Sędzia SO del. Zuzanna Adamczyk (spr.)**

Protokolant – st. sekr. sąd. Ewelina Borowska

po rozpoznaniu w dniu 13 marca 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa L. C.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej 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

***uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu Warszawa-Praga w Warszawie pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.***

Sygn. akt I ACa1419/13

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 27 czerwca 2013 roku Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie oddalił powództwo L. C. przeciwko (...) spółce akcyjnej z siedzibą w W. o zapłatę kwoty 249.658,64 złote i zasądził od L. C. na rzecz (...) spółce akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 7.200 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy powyższe rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach.

Powódka domagała się zasądzenia na jej rzecz odszkodowania, którego podstawą faktyczną było 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. W ocenie powódki strona pozwana była zobowiązana do uregulowania stanu prawnego nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. i odsprzedaży lokali położonych w tej nieruchomości ich długoletnim najemcom.

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<sup>( 2)</sup>, wpisanej do księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa XV Wydział Ksiąg Wieczystych. W roku 1989 doszło do podziału byłego (...) 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 Elektrociepłowni (...) zostało przekształcone w jednoosobową spółkę akcyjną Skarbu Państwa Elektrociepłowni (...) 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. Elektrociepłowni (...) 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 m<sup>2</sup>, 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. Elektrociepłowni (...) S.A. uchwaliły Regulamin w sprawie zasad i trybu sprzedaży mieszkań przez Elektrociepłowni (...) 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 Elektrociepłowni (...) 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 (...) oraz (...). W myśl uchwały (...) 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 Miasta (...) 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 (...) Elektrociepłowni (...) S.A. zostały również poinformowane, iż dalsze prowadzenie postępowania o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego działki ew. (...) 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 Miasta (...) 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 Miasta (...) W. stosowny wniosek.

Na podstawie Zarządzenia nr (...) Prezydenta Miasta (...) 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 Miasta(...) 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 m<sup>2</sup>, 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.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych przez strony do akt przy pozwie, odpowiedzi na pozew oraz na rozprawie w dniu 13 czerwca 2013 r., a także okoliczności bezspornych. Treść złożonych dokumentów była pomiędzy stronami bezsporna.

Pozostałe wnioski zostały oddalone na podstawie art. 227 k.p.c. W szczególności, Sąd oddalił wniosek dowodowy powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność oszacowania wartości rynkowej lokalu wynajmowanego przez powódkę oraz wniosek dowodowy o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków R. C. i J. T. na okoliczność finansowania inwestycji, powstania zobowiązania strony pozwanej, działań podejmowanych przez stronę pozwaną w związku z realizacją tego zobowiązania oraz niewykonania w/w zobowiązania, a także sprzedaży mieszkań w przedmiotowym budynku oraz sprzedaży mieszkań w innych inwestycjach uznając, że dowody w postaci dokumentów zgromadzonych w toku postępowania były wystarczające do rozstrzygnięcia niniejszego powództwa. Ponadto okoliczności, na które powołano w/w dowody pozostawały – zdaniem Sądu - bez wpływu na wynik toczącego się postępowania lub zostały przyznane przez stronę pozwaną.

Sąd Okręgowy przy tak ustalonym stanie faktycznym uznał powództwo za niezasadne. Sąd uznał, że brak jest podstaw do żądania odszkodowania na podstawie art. 471 kc, gdyż na jego podstawie można domagać się naprawienia szkody wynikłej z naruszenia zobowiązania, którego źródłem jest umowa zobowiązaniowa (por. wyr. Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 31 stycznia 2013 r., III APa 36/12, Lex nr 1280357). Taka umowa – zdaniem Sądu Okręgowego - pomiędzy stronami, czy ich poprzednikami prawnymi, nie była zawarta. W ocenie Sądu 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.

Nadto Sąd Okręgowy wyraził pogląd, iż 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.). 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. W ocenie Sądu żądanie pozwu obejmuje *lucrum cessans*. Szkada tego rodzaju ma zawsze charakter hipotetyczny. Przyjmuje się, że szkoda taka musi być przez poszkodowanego wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, aby uzasadniała ona w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, iż utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła (tak Sąd Najwyższy w orz. z dnia 3 października 1979 r., II CR 304/79, OSNC 1980/9/164). W ocenie Sądu, w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy brak jest podstaw do takiego ustalenia.

Powyższe rozważania są aktualne także w przypadku, gdyby żądanie powódki rozpatrywać na podstawie art. 415 k.c., który nie był w ogóle powoływany w toku postępowania.

Niezależnie od powyższego Sąd wskazał nadto, że jeżeli by uznać, 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. Jeżeli powódka uważa, że pozwany był zobowiązany do podjęcia określonych działań, to zobowiązanie to powinno być podjęte od tej daty. Roszczenie zaś 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. Fakt, iż zasady sprzedaży mieszkań, które powódka wskazuje jako znajdujące zastosowanie w niniejszej sprawie, zostały określone w Regulaminie z 2002 r., nie oznacza, iż od daty uchwalenia tego Regulaminu należy liczyć bieg terminu przedawnienia. Bezspornym jest bowiem, iż również przed jego uchwaleniem możliwe było nabywanie przez najemców własności zajmowanych lokali, na zasadach określonych w Regulaminie z dnia 12 czerwca 1996 r.

O kosztach procesu postanowiono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Od powyższego wyroku apelację złożyła powódka zaskarżając wyrok w całości i zarzucając naruszenie przepisów postępowania mogących mieć istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 227 kpc, naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 471 kc w zw. z art. 361 kc w zw. z art. 535 kc, art. 65 kc w zw. z art. 56 kc, art. 93 kc w zw. z art. 535 kc w zw. z art. 471 kc, 118 kc w zw. z art. 123 § 1 pkt. 2 kc i 5 kc, naruszenie przepisów postępowania mogących mieć istotny wpływ na wynik sprawy art. 102 kpc. Wobec powyższego wnosila o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 249.658,64 złote wraz z odsetkami od daty wniesienia powództwa do dnia zapłaty ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje –

Apelacja powódki jest zasadna.

Rozpoznając apelację Sąd Odwoławczy uznał za własne ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji, nie dzieląc tym samym zarzutów naruszenia swobodnej oceny dowodów oraz poczynienia ustaleń sprzecznych z zebrany materiałem dowodowym podniesionych przez powódkę.

Niemniej jednak Sąd Odwoławczy nie podziela dokonanej przez Sąd I instancji oceny prawnej przedstawionych przez powódkę dokumentów.

W pierwszej kolejności należy rozważyć znaczenie pakietu socjalnego zawartego pomiędzy Zakładowymi Organizacjami Związkowymi działającymi w Elektrociepłowniach (...) S.A. a V. A. oraz Elektrociepłowniami (...) S.A.. Pakiet gwarancji socjalnych stosownie do treści §1 stanowi integralną część umowy sprzedaży akcji zawartej pomiędzy Skarbem Państwa a V. A., co wskazuje na to, że jego postanowienia stanowią w istocie umowę zawartą pomiędzy trzema stronami, tj. Skarbem Państwa, V. A. oraz Elektrociepłowniami (...) S.A. W myśl § 16 ust. 4 Elektrociepłownie (...) S.A. zobowiązują się do uregulowania w jak najszybszym czasie stanu prawnego swoich zasobów mieszkaniowych. Z kolei w 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. Postanowienia pakietu weszły w życie w dniu 27 stycznia 2000 roku w dacie zawarcia umowy sprzedaży akcji przez Skarb Państwa na rzecz V. A.. W dniu 10 maja 2002 roku (...) S.A. (czyli Elektrociepłownie (...) S.A. po zmianie nazwy) 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 (...) 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. Następnie na podstawie aneksu nr (...) do regulaminu przyjętego uchwałą z dnia 28 listopada 2002 roku prawo do bonifikaty w wysokości 5 % za każdy rok pracy uzyskali obok pracowników małżonkowie zmarłych pracowników, emeryci i renciści. Należy podkreślić, że zgodnie z § 3 regulaminu z propozycją sprzedaży występuje właściciel. Przytoczona powyżej treść postanowień pakietu socjalnego zawiera zobowiązanie Elektrociepłowni (...) S.A. wobec swoich pracowników do uregulowania stanu prawnego swoich nieruchomości, a następnie do wystąpienia względem najemcy lub osoby bliskiej najemcy z propozycją sprzedaży nieruchomości. W tej sytuacji należy ocenić jakie znaczenie prawne ma wyrażone zobowiązanie.

W piśmiennictwie wskazywano na możliwość dopatrzenia się na tle pakietów socjalnych umowy o świadczenie przez osobę trzecią. W orzecznictwie wykorzystywano art. 393 kc poszukując instrumentu umożliwiającego wyprowadzenie z pakietu roszczeń służących bezpośrednio pojedynczym pracownikom (System Prawa Prywatnego Prawo zobowiązań – część ogólna pod redakcją Ewy Łętowskiej str. 846). Wywodząco wówczas, że według art. 393 § 1 k.c., "jeżeli w umowie zastrzeżono, że dłużnik spełni świadczenie na rzecz osoby trzeciej, osoba ta, w braku odmiennego postanowienia umowy, może żądać bezpośrednio od dłużnika spełnienia zastrzeżonego świadczenia". W doktrynie prawa cywilnego nie ma pełnej zgody co do konstrukcji i zakresu stosowania pactum in favorem tertii. Dominuje jednak pogląd, że nie jest ona odrębnym typem umowy i nie występuje w obrocie jako umowa samodzielna, lecz stanowi zawsze zastrzeżenie modyfikujące inną umowę (zasadniczą) albo stosunek obligacyjny powstały ze zdarzenia innego niż kontrakt. Jej rola polega na tym, że świadczenie należne wierzycielowi preadresowuje się na osobę trzecią. Między wierzycielem (zastrzegającym, przejemcą przyrzeczenia) a osobą trzecią (beneficjentem) powstaje stosunek waluty. Jest on w zasadzie ukształtowany poza umową o świadczenie na rzecz osoby trzeciej i nie pozostaje w bezpośrednim z nią związku, ale wyjaśnia prawny i gospodarczy sens przysporzenia dla osoby trzeciej. Między wierzycielem i dłużnikiem (przyrzekającym) powstaje stosunek pokrycia, który wyznacza umowa zasadnicza (inne zdarzenie prawne) uzupełniona zastrzeżeniem świadczenia na rzecz osoby trzeciej. Decyduje on o treści zobowiązania dłużnika i stanowi causa dla jego zobowiązania wobec osoby trzeciej. Między dłużnikiem i osobą trzecią powstaje stosunek zapłaty (wykonania), który wyraża roszczenie osoby trzeciej przeciwko dłużnikowi o wykonanie zobowiązania wyznaczonego stosunkiem pokrycia. Przy tym, dłużnik ma świadczyć osobie trzeciej tylko dlatego, że zobowiązał się do tego wobec zastrzegającego. Celem umów o świadczenie na rzecz osoby trzeciej, czy ściślej - takiego zastrzeżenia w umowach zasadniczych - jest uproszczenie obrotu, gdyż za pomocą jednego świadczenia realizuje się kilka stosunków zobowiązaniowych.

Wątpliwości wynikające z zastosowania tej konstrukcji do pakietu socjalnego związane były głównie z niewystępowaniem pracodawcy jako strony umowy, co powodowało, że z pakietu socjalnego nie wynika dla pracodawcy ani żadne zobowiązanie, ani żadne uprawnienie. Na podstawie umowy in favorem tertii pracownik mógłby

się domagać spełnienia określonego w niej świadczenia jedynie od dłużnika, a zatem od inwestora. Wątpliwości te w niniejszej sprawie są nieaktualne, ponieważ Elektrociepłownie (...) S.A. były stroną pakietu socjalnego.

Odnosząc się zaś do uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2006 roku III PZP 2/06, w myśl której postanowienia porozumienia zbiorowego w sprawie gwarancji socjalnych, pracowniczych i związkowych, zawartego w procesie prywatyzacji pośredniej (art. 1 ust. 2 pkt 1 i 1a oraz art. 31a-35 ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji, jednolity tekst: Dz.U. z 2002 r. Nr 171, poz. 1397 ze zm.), pomiędzy związkami zawodowymi działającymi u pracodawcy a spółką handlową, która po nabyciu akcji stała się spółką dominującą nad spółką zależną będącą pracodawcą, są przepisami prawa pracy w rozumieniu art. 9 § 1 k.p. należy wskazać, że przedstawiona ocena prawna nie uniemożliwia zastosowania konstrukcji umowy na rzecz osoby trzeciej. U podstaw podjęcia tej uchwały leżało poszukiwanie rozwiązania dla uzasadnienia istnienia roszczenia indywidualnego pracownika do dochodzenia świadczeń przyznanych w pakiecie socjalnym. W niniejszej zaś sprawie zobowiązanie wyrażone w pakiecie socjalnym będące źródłem żądań powódki nie jest związane ze stosunkiem pracy jako określającym warunki pracy i płacy.

Reasumując, należy przyjąć, że Elektrociepłownie (...) S.A. zaciągnęły zobowiązanie w pakiecie socjalnym do niezwłocznego uregulowania stanu prawnego nieruchomości. Z kolei w regulaminie zobowiązały się do złożenia najemcy lub osobie bliskiej najemcy oferty sprzedaży lokalu mieszkalnego. Zobowiązania wyrażone w regulaminie precyzowały postanowienia pakietu socjalnego i były z nim powiązane. Nie budzi wątpliwości i jest bezsporne, że pozwana nie wywiązała się z tych zobowiązań w stosunku do najemców lokali mieszkalnych położonych w budynku przy ulicy (...) w W.. W toku bowiem 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.. 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. (...) W. poinformowało najemców, że nie jest możliwe wykupienie przez nich lokali mieszkalnych. Tym samym pozwana z jednej strony nie wywiązała się z zobowiązania uregulowania stanu prawnego nieruchomości, a w konsekwencji tego uniemożliwiła przedstawienie oferty najemcom lokali w tym budynku zakupu wynajmowanych przez nich lokali mieszkalnych, z drugiej zaś strony nie zapewniła lokatorom możliwości wykupienia lokali od (...) W..

W tej sytuacji powódka uważa, że na skutek tego zaniechania powstała szkoda w jej majątku, której naprawienia domaga się na podstawie art. 471 kc. W przypadku prawidłowego pactum in favorem tertii osoba trzecia uzyskuje roszczenie względem dłużnika o spełnienie świadczenia (art. 393 § 1 kc). Wskutek tego musi być ona uznana za wierzyciela, a zarazem uzyskuje ochronę odszkodowawczą w zakresie własnego interesu związanego z uzyskaniem świadczenia.

Jednocześnie zaś należy podkreślić, że powszechnie stosowany na oznaczenie tego reżimu termin „odpowiedzialność kontraktowa” nie ogranicza stosowania jego regulacji do przypadków naprawienia szkody wynikłej z nieprawidłowego wykonania umowy. Źródło zobowiązania, co do którego zaszło niewykonanie lub nienależyte wykonanie, pozostaje bez znaczenia. Może nim być umowa (w tym o charakterze gwarancyjnym, np. umowa ubezpieczenia), ale także czynność prawna jednostronna (np. przyjęcie przekazu), czynność faktyczna (np. prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia), zobowiązanie z czynu niedozwolonego, bezpodstawnego wzbogacenia, a nawet wynikające ze stosunków uregulowanych w innych niż prawo zobowiązań działów prawa cywilnego (np. w prawie rzeczowym czy rodzinnym) (System Prawa Prywatnego Prawo zobowiązań – część ogólna pod redakcją Adama Olejniczaka str. 24). Stąd też można przyjąć, że regulamin w sprawie zasad i trybu sprzedaży mieszkań przez Elektrociepłownie (...) S.A. jest źródłem zobowiązania, z niewykonaniem którego związana jest odpowiedzialność na zasadzie art. 471 kc.

W kontekście poczynionych uwag należy stwierdzić, że istnieje zobowiązanie, którego wykonania powódka mogła się domagać.

Nie można również się zgodzić z poglądem Sądu I instancji, że żądanie powódki jest przedawnione, ponieważ od chwili wejścia w życie pakietu socjalnego co nastąpiło 27 listopada 2000 roku upłynęło ponad 10 lat do chwili skierowania przez powódkę pozwu o zapłatę. Pogląd ten jest niezasadny, ponieważ źródłem szkody jest nie samo wprowadzenie pakietu socjalnego, lecz nie wykonanie przyjętych w nim zobowiązań, czyli szkoda wynika z zaniechania. Stosownie zaś do treści art. 120 § 2 kc bieg przedawnienia roszczeń o zaniechanie rozpoczyna się od dnia, w którym ten, przeciwko komu roszczenie przysługuje, nie zastosował się do treści roszczenia. Skoro pozwana zrezygnowała z ubiegania się o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w dniu 08 listopada 2005 roku i protokolarnie przekazała budynek w zarząd w dniu 21 marca 2006 roku, zatem dopiero od tego momentu zaczyna bieg przedawnienia, którego 10 letni termin nie upłynął.

Tym samym istnieje wymagalne roszczenie o odszkodowanie, a zatem aktualna staje się konieczność ustalenia czy istnieje szkoda pozostająca w adekwatnym związku przyczynowym.

W ocenie Sądu błędny jest pogląd Sądu I instancji, że nie istnieje związek przyczynowy pomiędzy zaniechaniem pozwanej spółki a szkodą powódki. Powódka domagając się zapłaty kwoty korzyści, którą by uzyskała gdyby pozwany wykonał zobowiązanie oblicza ją w ten sposób, że stanowi ona 90 % wartości mieszkania, które nabyłaby za kwotę odpowiadającą 10 % ceny. Słusznie zostało wskazane, że tak sprecyzowana szkoda stanowi *lucrum cessans*. Szkoda ta istotnie ma charakter hipotetyczny. Nie można jednak stwierdzić, że powódka nie wykazała z dużym prawdopodobieństwem, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła. Sąd Najwyższy stwierdził, że od szkody w postaci *lucrum cessans* należy odróżnić pojawiające się w języku prawniczym pojęcie szkody ewentualnej, przez którą należy rozumieć utratę szansy uzyskania pewnej korzyści majątkowej (np. szansy wygrania na loterii). Różnica wyraża się w tym, że w wypadku *lucrum cessans* hipoteza utraty korzyści graniczy z pewnością, w wypadku szkody ewentualnej prawdopodobieństwo utraty korzyści jest zdecydowanie mniejsze. Szkoda ewentualna nie podlega naprawieniu (wyrok z dnia 24 sierpnia 2007 roku V CSK 174/07). Szkoda w postaci *lucrum cessans* musi być przez poszkodowanego wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, iż w świetle doświadczenia życiowego uzasadnia przyjęcie, iż utrata spodziewanych korzyści rzeczywiście nastąpiła (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2001 r., IV CKN 328/00, niepubl.). Do takiego ustalenia istotne znaczenie ma zbadanie zachowania się poszkodowanego zarówno przed, jak i po nastąpieniu zdarzenia szkodzącego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 1979 r., II CR 304/79, OSNCP 1980, nr 9, poz. 164). W niniejszej sprawie Sąd I instancji lakonicznie jedynie stwierdził, że szkoda powódki nie została wykazana z dużym prawdopodobieństwem, nie podając jakie okoliczności zmniejszają zdecydowanie prawdopodobieństwo jej wystąpienia. Sąd Okręgowy nie zbadał natomiast zachowania się poszkodowanej, nie ustalił w jaki sposób chciała sfinansować wykup mieszkania, czy miała zgromadzone na ten cel środki finansowe poddając jedynie w wątpliwość istnienie po stronie powódki woli wykupu mieszkania i jej przygotowanie finansowe do tej inwestycji.

Nadto Sąd Okręgowy wskazywał na brak adekwatnego związku przyczynowego (art. 361 kc) stwierdzając, że kontynuowanie postępowania o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego nie musiało zakończyć się pozytywnie, jak również nie musiało skutkować wystąpieniem przez powódkę o wykup mieszkania. Sąd Najwyższy podkreślał, że normalny związek przyczynowy w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. zachodzi wówczas, gdy w danym układzie stosunków i warunków oraz w zwyczajnym biegu rzeczy, bez szczególnego zbiegu okoliczności, szkoda jest typowym następstwem tego rodzaju zdarzeń (wyrok z dnia 28 kwietnia 2004 roku III CK 495/02). Z kolei w innym orzeczeniu Sąd Najwyższy wskazał, że jeżeli zdarzenie, za które pozwany ponosi odpowiedzialność, stworzyło warunki powstania innych zdarzeń, z których dopiero ostatnie bezpośrednio wywołało szkodę, to nie można wykluczyć odpowiedzialności pozwanego za szkodę w ramach normalnego związku przyczynowego (wyrok z dnia 19 czerwca 2008 roku V CSK 18/08).

W niniejszej sprawie nie można pominąć faktu, że pozwana doprowadziła do uregulowania stanu prawnego nieruchomości położonej przy ulicy (...) w W., na której posadowiony był budynek, w którym znajdowały się zakładowe lokale mieszkalne. Po uzyskaniu prawa użytkowania wieczystego gruntu pozwana złożyła oferty wykupu lokali mieszkalnych lokatorom w tym budynku, skutkiem czego zawarte zostały umowy sprzedaży tych lokali mieszkalnych zgodnie z postanowieniami regulaminu. Nie można również nie zauważyć, że pozwana uzyskała już decyzję o



ustanowieniu prawa o użytkowania wieczystego nieruchomości przy ulicy (...) w W., od której się jednak odwołała ze względu na zbyt wysoką opłatę za ustanowienie tego prawa. Kwestia zatem faktycznej możliwości uregulowania stanu prawnego nieruchomości nie ma charakteru wyłącznie hipotetycznego i wątpliwego. Rozważając istnienie adekwatnego związku przyczynowego rozważyć również należy normę prawną art. 93 kc, zgodnie z którą jeżeli strona, której zależy na nieziszczeniu się warunku, przeszkodzi w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego ziszczeniu się warunku, następują skutki takie jakby warunek się ziścił. W realiach niniejszej sprawy pozwana rezygnując z kontynuacji postępowania regulującego tytuł prawny nieruchomości uniemożliwiła złożenie oferty wykupu lokali mieszkalnych położonych w budynku na tym gruncie posadowionym.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny nie podziela również tego poglądu prawnego Sądu I instancji. Konieczne jest zatem 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. Zakres wymaganego postępowania dowodowego oznacza w istocie, że konieczne jest przeprowadzenie postępowania dowodowego w całości, co skutkuje uchyleniem zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania na podstawie art. 386 § 4 kpc.

Stosownie do treści art. 108 § 2 kpc Sąd pozostawił rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej sądowi pierwszej instancji.