

Sygn. akt I ACa 127/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 sierpnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Artur Kowalewski (spr.)
Sędziowie:	SSA Maria Iwankiewicz SSA Wiesława Kaźmierska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 30 lipca 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

przeciwko A. K. (1) , P. C. (1) , Z. K. (1) , M. M. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 31 października 2014 r., sygn. akt I C 1119/11

I. oddala apelacje pozwanych,

II. zasądza od każdego z pozwanych: A. K. (1), P. C. (1), Z. K. (1) i M. M. (1) na rzecz powódki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwoty po 2.700 (dwa tysiące siedemset) zł. tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSA M. Iwankiewicz SSA A. Kowalewski SSA W. Kaźmierska

Sygn. akt I ACa 127/15

UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. domagała się zapłaty solidarnie od pozwanych A. K. (1), P. C. (1), Z. K. (1) i M. M. (1) na jej rzecz kwoty 551.737,89 zł tytułem odszkodowania wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w płatności ww. kwoty od dnia wytoczenia powództwa oraz kosztami procesu.

Uzasadniając żądanie pozwu powódka wskazała, że pozwani byli najemcami stanowiącej własność powódki nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) i pomimo zakończenia stosunku najmu nie wydali jej przedmiotu najmu, co

uniemożliwiło rozpoczęcie i prowadzenie budowy osiedla na terenie tej nieruchomości w ramach II etapu. Powódka była zmuszona przeprowadzić podział działki gruntu, na której planowano inwestycję i wydzielić z niej działkę zajmowaną bez tytułu prawnego przez pozwanych, a następnie wyłączyć z planowanej inwestycji (tj. II etapu) budynek E i inwestycję tę przeprowadzono dopiero w latach 2005-2007, w ramach III etapu. Zakończenie II etapu inwestycji nastąpiło w lutym 2004 r. (etap ten pierwotnie obejmował także budynek E), natomiast etap III - obejmujący już budynek E zakończono w lutym 2007 r. Powódka wskazała, że poniesiona szkoda wynika przede wszystkim ze wzrostu rzeczywistych cen budynku E w stosunku do cen, które obowiązywały w czasie, w którym budynek miał być budowany w pierwotnym terminie. Na dochodzoną pozew kwotę szkody składa się również kwota 189.282,53 zł, jako kwota utraconych korzyści w postaci nie otrzymanego czynszu najmu, który powódka uzyskałaby, gdyby budowę budynku E przeprowadziła w ramach II etapu inwestycji. Powódka podała, że jej szkoda opiewa łącznie na kwotę 551.737,89 zł, zaś solidarność pozwanych opiera się na art. 441 k.c.

Pozwani A. K. (1), P. C. (1), Z. K. (1) i M. M. (1) w odpowiedziach na pozew wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na ich rzecz od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 18 września 2009 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo i orzekł o kosztach postępowania. Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiodła powódka.

Wyrokiem z dnia 21 stycznia 2010 r. (sygn. akt I ACa 692/09) Sąd Apelacyjny w Szczecinie uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Szczecinie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. Sąd Apelacyjny nie podzielił zaprezentowanego w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku poglądu, jakoby przyjęcie braku postulowanej przez powódkę solidarnej odpowiedzialności pozwanych, samoistnie skutkowało winno oddaleniem powództwa, z powołaniem się na dyspozycję art. 321 § 1 k.p.c. W konsekwencji polecił Sądowi Okręgowemu w toku ponownego rozpoznania sprawy przeprowadzenie zaoferowanego przez strony postępowania dowodowego, poczynienie na podstawie jego wyników ustaleń faktycznych i dokonanie ich oceny prawnej.

W toku procesu powódka rozszerzyła powództwo, zgłaszając żądanie alternatywne zasądzenia od pozwanych kwoty 551.737,89 zł in solidum, bądź też od pozwanego A. K. (1) kwoty 171.586,62 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, od pozwanego P. C. (1) kwoty 128.908,77 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, od pozwanego Z. K. (1) kwoty 122.349,40 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, zaś od pozwanego M. M. (1) kwoty 128.893,12 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy, wyrokiem z dnia 25 stycznia 2011 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo oraz zasądził od powódki na rzecz każdego pozwanego kwotę po 12.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrokiem z dnia 9 czerwca 2011 r. (sygn. akt I ACa 205/11) Sąd Apelacyjny w Szczecinie uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Szczecinie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. Analizując dotychczasowy przebieg postępowania Sąd Apelacyjny wskazał, że odpowiedzialność pozwanych wobec powódki z tytułu dochodzonego odszkodowania, nie ma charakteru odpowiedzialności solidarnej, nie wyznaczają jej również zasady odnoszące się do tzw. solidarności nieprawidłowej. W sytuacji zatem, w której roszczenia wyprowadzane są z faktu niewykonania przez każdego z pozwanych odrębnych i niezależnych od siebie umów, odpowiedzialność każdego z nich w stosunku do powódki ma charakter indywidualny. Tego rodzaju podstawa faktyczna powództwa racjonalizowała przy tym przyjęcie, że jego prawną podstawę stanowi art. 471 k.c., określający zasady kontraktowej odpowiedzialności odszkodowawczej, a nie – jak przyjął Sąd Okręgowy – art. 415 k.c. Zachowanie pozwanych polegające na niewydananiu działek gruntu, po rozwiązaniu umów: dzierżawy i najmu, stanowiło niewykonanie obowiązku wynikającego z tych umów (art. 705 i art. 675 § 1 k.c.), co skutkowało musiło przyjęciem istnienia przesłanki nienależytego wykonania przez każdego z pozwanych zobowiązania. Za wadliwy uznał pogląd Sądu I instancji, jakoby powódka nie wykazała powstania

szkody. Fakt, że na skutek opóźnionego, w stosunku do harmonogramu, wybudowania budynku „E” wzrosły koszty tej budowy, co skutkowało także nieuzyskaniem przez powódkę korzyści w postaci czynszu najmu znajdujących się w budynku lokali, nie był przez pozwanych kwestionowany, a zatem w istocie rzeczy nie wymagał dowodu (art. 230 k.p.c.). Przesłanka istnienia szkody nie wymagała jakiegokolwiek dalszego postępowania dowodowego. Podobnie za zasadne Sąd Apelacyjny uznał przyjęcie istnienia związku przyczynowego w rozumieniu art. 361 § 1 k.c., pomiędzy dochodzonym przez powódkę odszkodowaniem, a faktem niewykonania przez pozwanych obowiązku zwrotu przedmiotu umów po ich rozwiązaniu. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, gdyby pozwani zwrócili przedmioty umów niezwłocznie po ich rozwiązaniu, to szkoda będąca konsekwencją niemożności korzystania przez powódkę z tych przedmiotów, niewątpliwie by nie nastąpiła. Szkoda ta jest normalną konsekwencją zaniechania przez pozwanych wykonania obowiązku wynikającego z umowy.

Sąd Apelacyjny podważył prawidłowość stanowiska Sądu I instancji, jakoby przyczyną nieterminowego zrealizowania inwestycji obciążały powódkę. Podjęła ona bowiem działania zmierzające do usunięcia pozwanych z nieruchomości, kierując przeciwko trzem z nich powództwa o wydanie nieruchomości, a czas trwania tych postępowań powódki w żaden sposób obciążać nie może. Z kolei pozwany K., pomimo pełnej jasności tego, że umowa wiąże go z powódką jedynie do końca 2000 r., w ogóle obowiązku jej wydania nie zrealizował, co ostatecznie zmusiło pozwaną do zburzenia zabudowy w dniu 3 listopada 2005 r., tj. już po wejściu przez nią w posiadanie nieruchomości, pozostających uprzednio we władaniu pozostałych pozwanych. W ocenie Sądu odwoławczego, z materiału procesowego nie wynika, aby pozwani mogli pozostawać w obiektywnym stanie niepewności prawnej, co do tego, czy przysługuje im tytuł prawny do przedmiotowych nieruchomości.

Jako nieweryfikowalny ocenił również pogląd Sądu Okręgowego, jakoby przyczyną opóźnienia inwestycji były wyłącznie względy organizacyjne leżące po stronie powódki. W szczególności nie wynika on z ustaleń dotyczących dat wszczęcia procedury w celu uzyskania kredytu bankowego czy też otwarcia ofert na wykonania budynku „E”. Nie jest zarzucalnym postępowanie inwestora, który nie dysponując fizycznie terenem, na którym ma zostać zrealizowana inwestycja i dodatkowo posiadając wiedzę o wytoczonym przez pozwanych powództwie, mającym prowadzić do zniweczenia tytułu prawnego inwestora do tego terenu, wstrzymuje się z dopełnieniem czynności przygotowawczych, rodzących po jego stronie określone konsekwencje o charakterze cywilnoprawnym. Bezsporne przy tym było, że budynek „E” miał zostać wybudowany w trakcie realizacji etapu zakończonego w lutym 2004 r., a materiał procesowy nie dostarczył jakichkolwiek argumentów mogących niweczyć wnioski, iż zostałyby on w tym terminie zakończony, gdyby nie oczywiście sprzeczne z prawem zachowanie się pozwanych. To nie powódka miała wykazać, że dokonała w terminie czynności przygotowawczych, lecz pozwani winni udowodnić, iż dopuściła się w tym zakresie zaniechań, podobnie jak innych okoliczności, racjonalizujących wnioski, że nienależyte wykonanie przez nich umowy nastąpiło na skutek okoliczności, za które nie ponoszą odpowiedzialności. Tymczasem pozwani nie tylko nie naprowadzili jakichkolwiek dowodów na te okoliczności, ale nawet nie zgłosili tego rodzaju twierdzeń. Oznacza to, że nie uwolnili się skutecznie od odpowiedzialności za poniesioną przez powódkę szkodę.

Sąd Apelacyjny zwrócił też uwagę na fakt, że wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanych z nieruchomości (art. 230 k.c., art. 225 k.c., w zw. z art. 224 § 2 k.c.) rekompensowało powódce jedynie sam fakt braku możliwości korzystania z przedmiotu stanowiącego jej własność i pozostaje bez jakiegokolwiek związku z uprawnieniem do dochodzenia odszkodowania, mającego zniwelować całkowicie odmienne konsekwencje tego zdarzenia dla majątku powódki.

Odnosząc się do kwestii przedawnienia roszczenia odszkodowawczego, Sąd Apelacyjny stwierdził, że roszczenie w zakresie utraconego zysku uległo przedawnieniu jedynie częściowo, zaś co do straty, powstałej w związku ze wzrostem rzeczywistych kosztów budowy, roszczenie nie przedawniło się w ogóle. W odniesieniu do straty, o rozpoczęciu biegu terminu przedawnienia mówić można najwcześniej w dacie zakończenia inwestycji i jej rozliczenia, co nastąpiło w 2007 r., skoro art. 120 § 1 k.c., wiąże początek biegu terminu przedawnienia wyłącznie z faktem wymagalności roszczenia. Jeśli zaś chodzi o szkodę w postaci utraconych korzyści, w związku z niemożliwością wynajmowania lokali w budynku „E” w okresie od marca 2004 r., do lutego 2007 r., Sąd Apelacyjny stwierdził, że przedawnienie tego roszczenia nastąpiło jedynie częściowo. Szkoda w tej części aktualizowała się w sposób sukcesywny w

okresach miesięcznych, analogicznych do okresowego charakteru niezyskanych świadczeń czynszowych. Roszczenie odszkodowawcze powstało zatem w możliwych do precyzyjnego określenia kwotach za poszczególne okresy miesięczne. W ocenie Sądu Apelacyjnego zasady doświadczenia życiowego i praktyka obrotu gospodarczego pozwalają przyjąć, że określenie utraconych korzyści możliwe było w pierwszej połowie miesiąca następującego po miesiącu, w którym korzyści tych nie uzyskano. Kierując się tą regułą, w konsekwencji przyjął, iż przedawnieniu, z uwagi na upływ trzyletniego terminu z art. 118 k.c., uległy roszczenia obejmujące okres od marca 2004 r., do stycznia 2005 r., skoro pozew w niniejszej sprawie został wniesiony w dniu 20 lutego 2008 r. Za pozostały okres obejmujący miesiące od lutego 2005 r., do lutego 2008 r., o przedawnieniu nie może być mowy.

Punkt wyjścia dla ponownego procedowania przez Sąd Okręgowy winno stanowić przyjęcie, iż w zakresie przesłanek wynikających z art. 471 k.c., kwestiami wymagającymi stanowczych ustaleń są: po pierwsze istnienie związku przyczynowego pomiędzy szkodą, a nienależytym wykonaniem zobowiązania przez każdego z pozwanych, po drugie zaś wysokości poniesionej przez powódkę szkody. Z uwagi a częściowe przedawnienie drugiego z roszczeń precyzyjnie należy określić jego wysokość za okres, w którym uległo ono przedawnieniu. Ewentualne uznanie za uzasadnione powództwa w jakiegokolwiek części, aktualizować będzie potrzebę weryfikacji zarzutów pozwanych dotyczących uchybień powódki w przygotowaniu i realizacji inwestycji, na płaszczyźnie dyspozycji art. 362 k.c., przy uwzględnieniu, że przepis ten umożliwia zmniejszenie zakresu obowiązku naprawienia szkody, a nie jego całkowite zniesienie. Dodatkowo w stosunku do pozwanego K. ocenie powinna podlegać zasadność podniesionego zarzutu potrącenia, obejmującego kwotę 56.000 złotych.

Po rozpoznaniu sprawy po raz trzeci, wyrokiem z dnia 31 października 2014 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie, zasądził na rzecz powódki od każdego z pozwanych kwoty po 69.724 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 18 lutego 2008 roku do dnia zapłaty, w pozostałej części powództwo oddalił, a nadto kosztami procesu obciążył powódkę w 1/2, natomiast każdego z pozwanych po 1/8 części tych kosztów, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Powyższy wyrok Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych.

W dniu 22 września 1998 roku Gmina Miasto S., przeniosła na powódkę - (...) Sp. z o.o. w S., własność działki gruntu (...), obręb (...) o obszarze 9.756 m⁽²⁾ zabudowanej budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi, dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie prowadził księgę wieczystą KW nr (...).

Każdy z pozwanych indywidualnie zawierał z powódką umowy najmu i dzierżawy części wymienionej nieruchomości, na podstawie których korzystał z terenu położonego w S. przy ul. (...).

W dniu 12 lipca 1983 r., pozwany A. K. (1) zawarł z Zarządem Gospodarki Terenami, umowę dzierżawy terenu położonego przy ul. (...), z przeznaczeniem na zakład rzemieślniczy - montaż urządzeń elektronicznych. Umowa ta, po przedłużeniu aneksem, została zwarta na okres do dnia 31 grudnia 1995 r. Na powyższym terenie posadowiony był pawilon handlowy. Po tym czasie pozwany A. K. (1) użytkował nieruchomość powódki nadal i opłacał comiesięczny czynsz za użytkowanie, do grudnia 2000 r. Powódka przyjmowała czynsz wpłacany przez pozwanego. Pismem z dnia 3 listopada 2000 r., powódka (...) spółka z o.o. w S. wypowiedziała pozwanemu A. K. (1) ww. umowę dzierżawy, ze skutkiem jej rozwiązania na dzień 31 grudnia 2000 r., i wezwała pozwanego do wydania terenu w stanie wolnym od osób i rzeczy (w tym pawilonu) w tym terminie. Wypowiedzenie powódka potwierdziła pismem z dnia 5 grudnia 2000 r. Od stycznia 2001 do listopada 2005 r. powódka obciążała A. K. (1) opłatą za bezumowne korzystanie z ww. działki. Pawilon handlowy, który zajmował A. K. (1) został zburzony przez powódkę 3 listopada 2005 r. Wcześniej zdemontowane zostały znajdujące się w pawilonie urządzenia.

W dniu 25 kwietnia 2000 r., pozwany P. C. (1) zawarł z powódką (...) umowę najmu części działki gruntu nr (...), położonej w S. przy ul. (...), obręb (...). Powyższa umowa najmu została zawarta na czas określony, do dnia 31 grudnia 2000 r. Po upływie terminu, na który umowa została zawarta, pozwany nie wydał powódce przedmiotu umowy. Powódka w dniu 2 października 2001 r., wystąpiła przeciwko pozwanemu P. C. (1) z powództwem o wydanie

przedmiotu najmu, które zostało uwzględnione prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 20 kwietnia 2004 r.

W dniu 10 maja 2000 r., pozwany M. M. (1) zawarł z powódką (...) umowę najmu gruntu położonego w S., przy ul. (...), stanowiącej część działki gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym (...), obręb (...), na czas określony do dnia 31 grudnia 2000 r. Po upływie terminu na który umowa została zawarta pozwany nie wydał dobrowolnie powódce przedmiotu najmu. W dniu 2 października 2001 r., powódka wystąpiła przeciwko pozwanemu M. M. (1) z powództwem o odebranie przedmiotu najmu, które zostało uwzględnione prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 13 lipca 2004 r.

W dniu 18 kwietnia 2000 r., powódka (...) otrzymała pozwolenie na budowę budynków: A1, A2, A3, A4, A5, A6, B1, B2-B6, C, D1, D2-D5 i E, stanowiących zabudowę mieszkalno - usługową kwartału, położonego między ulicami (...) w S., zlokalizowanych na działkach nr (...) z obrębu (...) wraz z przyłączami energetycznym, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowym, wewnętrzną instalacją gazową oraz prefabrykowanych stacji transformatorowych T 1 i T2, a także pozwolenie na rozbiórkę budynków przy ul. (...).

Powyższa decyzja została zmieniona decyzją z dnia 21 listopada 2000 r., w ten sposób, że został dołączony projekt budowlany - aneks do projektu podstawowego, obejmujący zmiany w sposobie ogrzewania budynków D1, D2-D5, zmiany ław fundamentowych na płyty fundamentowe, zmiany układu pomieszczeń w przyziemiu i w mieszkaniach, zmiany elewacji i w zagospodarowaniu terenu - zaprojektowano sieć niskich parametrów i c.w.u.

Pozwolenie na budowę zostało następnie zmienione decyzją z dnia 16 grudnia 2002 r., w ten sposób, że został dołączony projekt budowlany obejmujący zmiany w zagospodarowaniu terenu wokół budynków D1-D5 oraz zmiany zagospodarowania fragmentu terenu wokół budynku E.

Kolejna zmiana została dokonana decyzją z dnia 5 listopada 2002 r., w ten sposób, że zostały dołączone projekty budowlane obejmujące zmiany konstrukcji elewacji budynków A4, A5 i A6.

Decyzją z dnia 31 stycznia 2003 r., zmieniono projekt budowlany w ten sposób, że został dołączony projekt budowlany - aneks nr (...), obejmujący zmiany fundamentów pomiędzy budynkami A2-A3, A3-A4, A4-A5 oraz B4-A6 i A6-B5; wprowadzono zmiany płyt posadzkowych budynków A3, A4 i A6.

Decyzją z dnia 4 kwietnia 2003 r., zmieniono projekt w ten sposób, że został dołączony projekt budowlany - aneks nr (...), obejmujący przebudowę kolizji linii napowietrznej NN.

Decyzją z dnia 25 czerwca 2003 r., zmieniono projekt budowlany w ten sposób, że został dołączony projekt budowlany - aneks nr (...), obejmujący zmiany w budynkach A1 i C. Pozostałe warunki pozwolenia na budowę pozostały bez zmian.

Konkurs na projekt budowlany planowanej przez powódkę inwestycji rozstrzygnięto w 2002 r. Realizacja inwestycji miała przebiegać w etapach. Pierwszy etap rozpoczął się w 2001 r. Następnie w 2002 r., powódka (...), wystąpiła do Banku (...) o uzyskanie kredytu na pierwszy etap inwestycji. Pierwotnie inwestycja miała zostać zrealizowana w dwóch etapach, jednakże z uwagi na zajmowanie przez pozwanych części działki gruntu przy ul. (...), na której miał być posadowiony jeden z budynków (budynek E), realizacja inwestycji została ostatecznie podzielona na trzy etapy. Wówczas to dokonano podziału terenu nieruchomości przy ul. (...) w taki sposób, by móc prowadzić prace budowlane, z pominięciem działek gruntu zajmowanych przez pozwanych P. C. (1), M. M. (1), Z. K. (1) i A. K. (1). Przed rozpoczęciem etapu II powódka ponownie wystąpiła do Banku o przyznanie jej kredytu na realizację drugiego etapu inwestycji. Zakończenie etapu pierwszego i drugiego planowano na 2004 r. Wniosek kredytowy na realizację trzeciego etapu inwestycji, obejmującego budynek E został przez powódkę złożony 30 września 2003 r. W ramach II etapu budowy planowano pierwotnie między innymi wybudowanie budynku mieszkalno – usługowego E, z 12 mieszkaniami i 3 lokalami użytkowymi. Z uwagi na nie wydanie przez pozwanych nieruchomości, na której budynek miał być posadowiony, nie było możliwe rozpoczęcie i prowadzenie budowy na terenie tej nieruchomości, w ramach

etapu II. Powódka przeprowadziła podział działki gruntu i wydzieliła działkę zajmowaną bez tytułu prawnego przez pozwanych. Powódka wyłączyła z planowanej inwestycji budynek E i przeprowadziła jego budowę w ramach etapu III.

P. C. (1), A. K. (1), Z. K. (1) i M. M. (1) w dniu 7 lipca 2003 r., wystąpili z powództwem przeciwko Gminie Miasto S. i (...) o ustalenie nieważności umowy przeniesienia własności, zawartej w dniu 22 września 1998r., przed D. W., prowadzącym Kancelarię Notarialną w S. Rep. A nr (...), pomiędzy Gminą Miasto S., a (...) spółką z o.o. z siedzibą w S., w części przeniesienia własności działek gruntu: o powierzchni 86m⁽²⁾ najmowanej przez P. C. (1), działki gruntu o powierzchni 54 m⁽²⁾ dzierżawionej przez A. K. (1), działki gruntu o powierzchni 54 m⁽²⁾ dzierżawionej przez Z. K. (1) i działki gruntu o powierzchni 54 m⁽²⁾ najmowanej przez M. M. (1), położonych w S. przy ul. (...), stanowiących część działki gruntu o numerze (...), obrębu (...). Prawomocnym wyrokiem z dnia 10 czerwca 2005 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo.

Pozwany Z. K. (1) w 2004 r., opuścił zajmowany przez siebie pawilon, położony na działce gruntu o numerze (...) przy ul. (...) w obrębie (...) w S., o czym poinformował powodową spółkę pismem z dnia 27 września 2004 r., a następnie rozebrał go i wywiózł z terenu jego pozostałości.

W dniu 19 października 2005 r., powódka (...) dokonała wprowadzenia wykonawcy budowy budynku mieszkalno - usługowego „E” przy ul. (...) w S. na budowę i przekazała wykonawcy plac budowy w celu realizacji przedmiotu umowy. W 2005 r., na terenie działek przy ul. (...), dotychczas zajmowanych przez pozwanych, rozpoczęły się przygotowania do rozpoczęcia inwestycji - budowy budynków mieszkalnych i usługowych.

W dniu 25 października 2005 r., dokonano wizji lokalnej pawilonu przy ul. (...) w S.. Ustalono stan trzech lokali znajdujących się w pawilonie. Z czynności sporządzono protokół. W dacie wizji lokalnej w pawilonie znajdowały się 3 lokale, użytkowane przez: P. C. (1), M. M. (1) i A. K. (1).

Powódka (...) sporządziła zestawienie korzyści finansowych, jakie mogłaby uzyskać realizując inwestycję przy ul. (...) w zaplanowanym terminie, tj. gdyby budynki oddano do eksploatacji w marcu 2004 r., w okresie od marca 2004 r. do lutego 2007 r. Zestawienie sporządzono w odniesieniu do lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, przy ul. (...) i ul. (...). Dotyczyło czynszu najmu możliwego do uzyskania w spornym okresie.

Pismami z dnia 1 lutego 2008 r., powódka bezskutecznie wezwała pozwanych A. K. (1), M. M. (1), Z. K. (1) i P. C. (1) do zapłaty na jej rzecz kwoty 560.137,89 złotych.

Wszystkie lokale położone w budynku „E” stanowią przedmiot najmu, a żaden z lokali nie został sprzedany. Lokale wynajęte zostały w 2007 r. Były to lokale mieszkalne i użytkowe.

Rzeczywisty koszt wzniesienia budynku mieszkalno – usługowego położonego przy ul. (...) i ul. (...) (budynek „E”) wynosi 1.474.350,73 złotych. Gdyby inwestycje zakończono w marcu 2004 r., koszt ten wyniósłby 1.328.318 złotych.

Wskaźnik wzrostu cen robót budowlano montażowych w okresie od II kwartału 2004 r., do IV kwartału 2006 r., przedstawia się następująco: w II kwartale 2004 r. – 2,3%, w II kwartale 2004 r. – 1,5%, w IV kwartale 2004 r. – 0,4%, w I kwartale 2005 r. – 0,4 %, w II kwartale 2005 r. – 0,7%, w III kwartale 2005 r. – 0,7%, w IV kwartale 2005 r. – 0,5%, w I kwartale 2006 r. – 0,3%, w II kwartale 2006 r. – 0,8%, w III kwartale 2006 r. – 1,3 %, w IV kwartale 2006 r. – 1,6%. Współczynnik wzrostu cen wyliczony w oparciu o dane GUS wynosi 1,109938.

Wskazana przez powoda wartość budynku jest zawyżona o 399.868,04 złotych. Wzrost kosztów budowy został spowodowany: robotami dodatkowymi, zmianą przebiegu linii energetycznej wprowadzonej zmianą projektową i zmianą pozwolenia na budowę, natrafieniem w trakcie realizacji na kable techniczne i rurociągi PCV, zmianami projektowymi w zakresie zabudowy balkonu i powiększeniem pomieszczenia, zmianą zagospodarowania terenu wynikłą w trakcie realizacji osiedla, niewielkim wzrostem cen materiałów budowlanych, niewielkim wzrostem cen robót budowlanych.

W okresie od lutego 2005 r., do lutego 2007 r., powód mógłby uzyskać 132.836,87 złotych z tytułu czynszów za lokale znajdujące się w budynku „E”.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo, ostatecznie sprecyzowane przez powódkę w piśmie z dnia 23 listopada 2011 r., za częściowo uzasadnione.

W zakresie oceny materiału procesowego Sąd ten wskazał, że podstawę ustaleń faktycznych stanowiły twierdzenia stron, niezaprzeczone przez stronę przeciwną, a nadto zaoferowane przez nie dowody, głównie w postaci dokumentów, które to dokumenty nie były przez strony kwestionowane. Realizując wytyczne sądu odwoławczego dopuszczone zostały dowody z opinii dwóch biegłych sądowych, przy czym za przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd I instancji uznał opinię biegłego J. W., która - po złożeniu przez biegłego ustnych wyjaśnień - nie była przez strony kwestionowana. Opinia sporządzona przez biegłego G. okazała się nieprzydatna dla rozstrzygnięcia sprawy. Została zakwestionowana przez obie strony. Biegły nie potrafił wyjaśnić zastrzeżeń, które strony zgłosiły i obronić swojego stanowiska, odpowiadając zdawkowo na ich zarzuty. Nie wyjaśniła ona wątpliwości związanych przede wszystkim z wysokością odszkodowania z tytułu poniesionej przez powódkę straty.

Analizując roszczenia dochodzone przez powoda z punktu widzenia przesłanek określonych w art. 471 k.c. Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności zauważył, że wszyscy pozwani nienależycie umowy zawarte z powódką w takim zakresie, w jakim nie zwrócili jej przedmiotów po dniu 31 grudnia 2000 r. Żaden z nich nie wykazał, że po tym dniu legitymował się skutecznym wobec powódki uprawnieniem do władania swoją częścią gruntu. Powódka wykazała również fakt poniesienia szkody. Zostało bowiem ustalone, że koszty wybudowania budynku „E” w 2007 r., a więc późniejszym terminie, w stosunku do planowanej pierwotnie inwestycji, były wyższe, niż koszty takiej samej budowy w terminie wcześniejszym. Również prawdziwe okazały się twierdzenia powódki, że wybudowanie budynku „E” 3 lata później w stosunku do pierwotnych założeń skutkowało nieuzyskaniem przez powódkę dochodów w postaci czynszów najmu, za lokale znajdujące się w budynku przez okres 3 lat. Te twierdzenia nie były zresztą przez pozwanych kwestionowane. Sąd Okręgowy podkreślił, że żaden z lokali usługowych, znajdujących się w budynku, nie został przez powódkę sprzedany. Bezzasadny był zatem zarzut pozwanych, którzy uważali, że różnica wynikająca ze wzrostu cen tych lokali w okresie trzech lat, powinna zostać odliczona od wzrostu kosztów budowy. Za udowodnione uznał nadto Sąd I instancji istnienie związku przyczynowego pomiędzy niewykonaniem przez pozwanych umów, a zdefiniowaną przez powódkę szkodą (art. 361 § 1 k.c.).

W jego ocenie brak jest podstaw do uznania, że pozwani, mogli pozostawać w błędnym przekonaniu że przysługuje im tytuł prawny do zajmowanych nieruchomości, co skutkowałoby brakiem konieczności wydania nieruchomości powódce po 31 grudnia 2000 r. Ich uprawnień w tym kontekście nie mogły kreować własne, odmienne poglądy co do podjęcia przez powódkę decyzji o zakończeniu umów. Działania pozwanych zmierzające do zniweczenia skutku zakończenia łączących ich z powódką umów, należy natomiast ocenić, jako podejmowane w celu ukształtowania nowej sytuacji prawnej, powstania nowych stosunków prawnych, przydających pozwanym nowe tytuły prawne do użytkowania terenu. Nie stanowi o tym również fakt uiszczania, nawet regularnego i dobrowolnego, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powódki, ani to, że powódka odszkodowanie przyjmowała.

Okoliczność, że w stosunku do najemców sąsiednich gruntów (w stosunku do gruntów użytkowanych przez pozwanych) podjęto działania zmierzające do ich sprzedaży tym najemcom, a w konsekwencji zawarto umowy sprzedaży, nie może w żaden sposób świadczyć o jakimkolwiek uprawnieniu pozwanych w niniejszej sprawie do władania gruntami na podstawie tytułu prawnego, nawet w okresie trwania sporów sądowych. Skoro powódka, a wcześniej jej poprzednik prawny, byli właścicielami gruntu, to oni mieli uprawnienie do rozporządzenia nim. Właściciel gruntu każdorazowo decyduje komu, kiedy i za jaką kwotę może grunt sprzedać, ewentualnie przekazać nieodpłatnie. Użytkownik gruntu, nawet wieloletni, nie ma w tym zakresie zagwarantowanych żadnych uprawnień. Wszelkie czynności podejmowane przez pozwanych w celu „odzyskania terenu użytkowanego przez nich do 31 grudnia 2000 r., na podstawie umów, zmierzały do wykreowania nowych stosunków prawnych z powódką. Poprzednie stosunki prawne zostały między stronami zakończone.

Od 1 stycznia 2001 r., pozwani korzystali z nieruchomości powoda bezumownie. W związku z tym, nie można też przyjąć, że powódka była zobowiązana do informowania pozwanych o swoich działaniach podejmowanych wobec nieruchomości, czy też o zamiarach ich podjęcia. Z dniem 31 grudnia 2000 r., wszyscy pozwani utracili tytuły prawne do nieruchomości.

Sąd Okręgowy przyjął, że w okolicznościach sprawy brak było podstaw do przyjęcia przyczynienia się powódki do powstania szkody (art. 362 k.c.).

W toku procesu pozwani podnosili, że duży wpływ na opóźnienie rozpoczęcia i zakończenia budowy budynku „E” miały chociażby zmiany dokumentacji projektowej. Przy ocenie zasadności stanowiska pozwanych w tym zakresie, Sąd I instancji wziął pod uwagę fakt, że od 2004 r., powódka wynajmowała lokale położone w budynku wybudowanym w ramach II etapu inwestycji, kiedy to w pierwotnym założeniu miał powstać budynek „E”. Etap II inwestycji został zakończony w planowanym terminie. W ocenie Sądu można zatem przyjąć, że gdyby budynek „E” został wybudowany w ramach etapu II, jak pierwotnie planowano, również zostałyby w tym czasie ukończone. Brak było jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że akurat budowa tego budynku nie zostałaby ukończona w terminie, skoro pozostałe budynki zostały zakończone.

Pozwani nie wykazali również, że w rozpoczęciu budowy budynku „E”, już po zwrocie terenu przez pozwanych, powstało opóźnienie i było ono spowodowane opieszałością powódki, czy innymi czynnikami, niezależnymi od pozwanych.

Pozwany K. twierdził, że powódka w znaczny sposób przyczyniła się do powstania szkody, gdyż to z powodu opieszałości powódki nie rozpoczęto budowy w terminie. Pozwany nie wskazał jednak żadnego zdarzenia, które zaistniało, a które spowodowało opóźnienie, jak również nie przedstawił żadnych innych okoliczności, które pozwoliłyby przyjąć, że działania czy zaniechania powódki miały wpływ na opóźnienie rozpoczęcia budowy budynku „E”. Nie jest też prawdą, że powódka nie informowała pozwanego K. o stracie majątkowej, którą z powodu działań pozwanego ponosi. W piśmie z 4 czerwca 2004 r. powódka poinformowała pozwanego o zakończeniu postępowania w sprawie o eksmisję Z. K. (1) i powołując się na identyczność okoliczności występujących w sprawie przeciwko pozwanemu K., zwróciła się do tego pozwanego o rozważenie „zasadności dalszej obrony” w kontekście straty majątkowej, którą powódka podnosi, a która pogłębia się z upływem czasu.

Odnosząc się do zmian w dokumentacji budowlanej i jej uzupełniania, które to okoliczności miały stanowić przyczynę faktycznego opóźnienia prac, stwierdził Sąd I instancji, że cała dokumentacja wraz z kompletnym pozwoleniem na budowę wszystkich etapów inwestycji była gotowa już w 2003 r. W tym czasie cała inwestycja podjęta w tym kwartale była już rozpoczęta. Pierwsze budynki stanęły w 2004 r., (w ramach etapu II) o czym świadczą przedstawione przez powódkę umowy najmu lokali. Natomiast budowa budynku „E” trwała niecałe 1,5 roku (październik 2005 r., wprowadzono wykonawcę na budowę, a w marcu 2007 r., wynajmowano już lokale). W tych okolicznościach, nie można przypisać powódce opieszałości w podejmowaniu przez nią działań. Pozwani nie wykazali, że uzyskanie kompletnej dokumentacji, dotyczącej całej inwestycji było warunkiem rozpoczęcia prac. Tymczasem ustalono, że podczas uzupełniania i zmian dokumentacji prace związane z inwestycją już trwały.

Z opinii biegłego wynikało, że wzrost kosztu budowy budynku „E” spowodowany był: robotami dodatkowymi, zmianą przebiegu linii energetycznej wprowadzonej zmianą projektową i zmianą pozwolenia na budowę, natrafieniem w trakcie realizacji na kable techniczne i rurociągi PCV, zmianami projektowymi w zakresie zabudowy balkonu i powiększeniem pomieszczenia, zmianą zagospodarowania terenu wynikłą w trakcie realizacji osiedla, niewielkim wzrostem cen materiałów budowlanych, niewielkim wzrostem robót budowlanych.

W odniesieniu do terminu rozpoczęcia budowy budynku „E” nie można było jednak tych okoliczności uznać za wyłączające odpowiedzialność pozwanych, czy też powodujące uznanie przyczynienia się przez powódkę do rozmiaru szkody. Podstawowym czynnikiem powstałego opóźnienia było niewywiązanie się przez pozwanych z umów łączących strony. To działanie spowodowało skutek w postaci niemal trzyletniego opóźnienia wejścia na plac budowy. Natomiast

wskazane przez biegłego czynniki, powodujące wzrost kosztów budowy, dotyczą przeszkód powstałych już po rozpoczęciu budowy budynku „E”. Budowa tego budynku trwała 16 miesięcy. Powołując się na to ustalenie biegłego pozwani nie wykazali, że wymienione przez biegłego przeszkody były główną przyczyną powstania szkody, czy w ogóle miały wpływ na jej rozmiar.

W zakresie przedawnienia roszczenia powódki Sąd Okręgowy doszedł do analogicznych wniosków jak Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 9 czerwca 2011 r.: przedawnione okazało się wyłącznie żądanie utraconych korzyści w zakresie nieuzyskanych wpływów z tytułu czynszu najmu lokali za okres do stycznia 2005 r. włącznie.

Wskazana przez powódkę w piśmie z 7 kwietnia 2010 r., ewentualna zasada podziału kwoty pomiędzy czterech pozwanych, proporcjonalnie do czasu posiadania przez nich nieruchomości, nie mogła zostać zastosowana w niniejszej sprawie. Przede wszystkim powódka nie wyjaśniła konkretnie dlaczego domaga się wskazanych kwot od poszczególnych pozwanych. Podnosiła, że zostało to wyliczone proporcjonalnie do czasu użytkowania przez nich nieruchomości, ale nie podała konkretnie do kiedy, który z pozwanych faktycznie z nieruchomości korzystał. Jedynie w stosunku do pozwanego K., powódka przedstawiła noty obciążeniowe z tytułu czynszu za bezumowne korzystanie do listopada 2005 r. W tej sytuacji zastosowanie metody podziału pomiędzy pozwanych dochodzonego odszkodowania stało się niemożliwe, wobec braku możliwości weryfikacji prawidłowości wyliczeń powódki. Poza tym co zostało ustalone, w dniu 25 października 2005 r., nie tylko lokal użytkowany przez pozwanego K. znajdował się na nieruchomości powódki. Jak wynika z protokołu wizji, na nieruchomości znajdowały się trzy lokale, jednakowo wyposażone w urządzenia sanitarne i lampy.

Skoro trzy lokale zostały przez powódkę zburzone w tym samym czasie, trzech pozwani ponoszą taką samą odpowiedzialność za powstałą szkodę. Utrudnieniem dla rozpoczęcia budowy było bowiem samo posadowienie pawilonu, w którym pozwani prowadzili działalność, a nie prowadzenie przez nich tej działalności.

Pozwany Z. K. (1) nie wykazał w niniejszym procesie, kiedy wydał powódce teren, na którym stał jego lokal. Pomimo, że pozwany ten podnosił, tak jak pozostali pozwani, że każdy z nich ponosi ewentualną odpowiedzialność za część szkody, którą sam spowodował, nie wyjaśnił dokładnie okoliczności opuszczania nieruchomości powódki, co mogłoby skutkować umożliwieniem określenia szkody spowodowanej przez tego pozwanego na niższym poziomie, niż pozostających (np. według metody powódki).

Przepis art. 322 k.p.c., zezwala na zasądzenie odszkodowania według własnej oceny, po rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy. Przepis ten umożliwia sądowi uwzględnienie żądania pozwu, chociaż żądana przez powoda kwota nie jest możliwa do ścisłego udowodnienia. Oczywiście, powód musi udowodnić wszystkie pozostałe przesłanki zasadności roszczenia. W kontekście tego przepisu Sąd Okręgowy uznał, biorąc pod uwagę zachowanie wszystkich pozwanych, które polegało na niewykonaniu umów łączących ich z powódką, a nadto fakt powstania szkody po stronie powódki i odpowiedzialności pozwanych za tę szkodę, bierność pozwanych jeśli chodzi o wykazanie zdarzeń zwalniających ich od odpowiedzialności, ewentualnie zmniejszających tę odpowiedzialność, iż zasądzenie odszkodowania od każdego z pozwanych w częściach równych, jest najbardziej słuszne w niniejszej sprawie.

Wysokość odszkodowania należnego powódce Sąd ustalił w oparciu o opinię biegłego J. W., która ostatecznie, po złożeniu przez biegłego ustnych wyjaśnień nie była przez strony kwestionowana. Koszty budowy wskazywane przez powódkę, w ślad za biegłym, uznał za zawyżone. W konsekwencji, skoro zdaniem biegłego różnica w kosztach wybudowania budynku „E” w 2007 r., w stosunku do kosztów budowy w 2004 r., spowodowana wzrostem cen materiałów i usług w budownictwie, wyniosła 146,032,73 złotych, szkodę powódki z tego tytułu należało ustalić na ww. kwotę, co każdego z pozwanych obciążało kwotą 36.508 złotych.

Odnośnie drugiej części odszkodowania, należało ustalić zysk, jaki strona powodowa uzyskałaby z lokali, znajdujących się w budynku „E”, za okres od lutego 2005 r. do lutego 2007 r. W tym kontekście Sąd Okręgowy wskazał, że wszystkie lokale zarówno mieszkalne, jak i usługowe zostały wynajęte i to już od chwili oddania ich do użytku, co wynika z treści przedłożonych przez powódkę umów. Z tej przyczyny nieuprawnione było twierdzenie, pozwanych że nie można założyć, że wszystkie lokale, z chwilą ich wybudowania, zostałyby natychmiast wynajęte. Utracone dochody powódki

z tytułu czynszów najmu biegły wyliczył na kwotę 132.863,87 złotych, biorąc pod uwagę wszystkie lokale znajdujące się w budynku, przyjmując, iż okres najmu wynosiłby 24 miesiące. Biegły dokonał wyliczeń tej części odszkodowania, uśredniając stawki najmu, obowiązujące w poszczególnych okresach, przedstawione przez powódkę. Pozwani nie kwestionowali wysokości tych stawek. Stawki te wynikały zresztą z zaprezentowanych umów najmu, a nadto w części ze stosownych uchwał Gminy. Od przychodu możliwego do uzyskania w oparciu o te stawki biegły odliczył koszty ponoszone przez powódkę. Ustalona w ten sposób kwota odszkodowania z tego tytułu wynosi 132.863,87 złotych, a na każdego z czterech pozwanych przypada 33.216 złotych. Powódka i pozwani nie zakwestionowali metody zastosowanej przez biegłego przy wyliczeniu tego odszkodowania.

W zakresie zarzutu potrącenia kwoty 56.000 zł. zgłoszonego przez pozwanego A. K. (1), Sąd Okręgowy stwierdził, że pozwany ten nie wykazał w dostateczny sposób istnienia swojej wierzytelności, której powstanie wiązało z wyburzeniem bez jego wiedzy pawilonu położonego przy ul. (...). Nie zaistniały zatem przesłanki potrącenia przewidziane w art. 498 § 1 k.c. Pawilon, w którym pozwany K. prowadził działalność gospodarczą został wyburzony 3 listopada 2005 r., a więc pięć lat po wypowiedzeniu przez powódkę łączącej strony umowy. Od 1 stycznia 2001 r., pozwany zobowiązany był do wydania powódce terenu, który zajmował faktycznie do listopada 2005 r. Pozwany przez pięć lat w każdej chwili mógł samodzielnie rozebrać pawilon i zabrać materiał rozbiórkowy, w tym kratę, której fotografie przedstawił do akt sprawy. Tymczasem pozwany dobrowolnie tego nie uczynił. Powódka ze swej strony była uprawniona do wyburzenia pawilonu posadzonego na jej gruncie. Pozwany nie wskazał żadnej podstawy prawnej, z której wywodził istnienie po swojej stronie wierzytelności wobec powódki. Sąd Okręgowy również takiej podstawy nie znalazł.

Dodatkowo w świetle opinii biegłego, zauważył Sąd I instancji, że jakakolwiek rozbiórka pawilonów, w celu odzyskania materiału, była nieuzasadniona gospodarczo. Taka rozbiórka spowodowałaby wzrost kosztów budowy i to o kilkanaście tysięcy złotych. Poza tym, jak stwierdził biegły, materiał odzyskany byłby gorszej jakości od materiału, który można teraz kupić.

Zasądzając od każdego z pozwanych po 69.724 złotych Sąd Okręgowy dokonał zsumowania kwot dwóch części odszkodowania, należnego stronie powodowej od każdego z pozwanych, tj. 33.216 złotych i 36.508 złotych. Odsetki za opóźnienie zasądził zgodnie z żądaniem pozwu, na podstawie art. 481 § 1 k.c., mając na uwadze, że pozwani byli wzywani do zapłaty w piśmie z 1 lutego 2008 r., a powództwo zostało wniesione 18 lutego 2008 r. Pozwani nie kwestionowali przy tym daty, od której powódka żądała od nich odsetek.

W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

Kosztami postępowania na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. i art. 100 k.p.c., Sąd Okręgowy obciążył stronę powodową połową kosztów i stroną pozwaną drugą połową kosztów, przy czym po stronie pozwanej występowały cztery niezależne podmioty, a zatem każdy z nich musi ponieść te koszty w wysokości 1/8 przyjmując, że powództwo zostało uwzględnione w połowie.

Apelacje od tego wyroku wywiedli wszyscy pozwani. Każdy z nich zaskarżył to orzeczenie w części uwzględniającej powództwo w stosunku do skarżącego, oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Pozwani P. C. (1) i Z. K. (1) zarzucili:

1. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na treść orzeczenia, tj.:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i zastąpienie jej oceną dowolną, co w konsekwencji doprowadziło do dokonania błędnych ustaleń stanu faktycznego,

- art. 322 k.p.c. poprzez jego zastosowanie mimo braku ku temu przesłanek,
- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia wyroku w sposób wadliwy, które w stosunku do pozwanego Z. K. (1) pozostaje wewnętrznie sprzeczne w zakresie okoliczności związanych z wydaniem powódce gruntu,

- art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie omówienia i dokonania oceny dowodów z dokumentów zawartych w aktach spraw toczących się uprzednio pomiędzy powódką a pozwanymi, dopuszczonymi postanowieniem Sądu Okręgowego wydanym na rozprawie w dniu 4 września 2009 r.;

2. błąd w ustaleniach faktycznych, który mógł mieć wpływ na treść orzeczenia, polegający na przyjęciu, że:

- każdy z pozwanych indywidualnie zawierał z powódką umowy najmu i dzierżawy (str. 10. uzasadnienia wyroku),
- powódka poniosła szkodę w wyniku działań (zaniechań) pozwanych;

3. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

- art. 471 k.c. poprzez jego nieuzasadnione zastosowanie w stosunku do pozwanego Z. K. (1), w sytuacji gdy pozwany nigdy nie zawierał z powódką żadnej umowy,
- art. 361 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 24 ust. 2 w zw. z art. 28 ust. 1 w zw. z art. 29a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego poprzez nieuzasadnione przyjęcie istnienia szkody po stronie powódki.

Wskazując na te zarzuty wnieśli o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w stosunku do pozwanych Z. K. (1) i P. C. (1), zasądzenie od powódki na rzecz każdego z tych pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, ewentualnie o uchylenie orzeczenia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Wnieśli nadto o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego Z. K. (1) kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

2. zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego P. C. (1) kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;

Pozwany A. K. (1) zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego:

a) Sąd Okręgowy błędnie ustalił, że powódka była w stanie ukończyć budowę do dnia 28.02.2004r. W rzeczywistości jednak nie było to możliwe z uwagi na brak środków na dokończenie inwestycji wynikający z przedłużających się procedur bankowych.

b) W ocenie Sądu wzrost kosztów budowy był wyłącznie skutkiem opóźnienia w wydaniu nieruchomości przez pozwanych. Tymczasem biegły J. W. ustalił, że wzrost kosztów spowodowały czynniki niezależne od pozwanych.

2. naruszenie prawa procesowego, a mianowicie art. 322 k.p.c. - poprzez jego niewłaściwe zastosowanie - strona powodowa nie wyczerpała inicjatywy dowodowej w zakresie ustalenia wysokości szkody, jak również nie domagała się zastosowania w sprawie powyższego przepisu.

3. obrazę następujących przepisów prawa materialnego:

a) art. 117 k.c. - poprzez jego niezastosowanie w odniesieniu do wszystkich roszczeń powódki, które w chwili wniesienia pozwu były już przedawnione,

b) art. 362 k.c. - poprzez jego niezastosowanie pomimo, że powódka w znacznej części przyczyniła się do powstania szkody,

b) art. 498 k.c. - poprzez jego niezastosowanie i nieuwzględnienie podniesionego zarzutu potrącenia w sytuacji, gdy roszczenie pozwanego jest w pełni zasadne z uwagi na bezprawność działania strony powodowej,

c) art. 481 § 1 k.c. - poprzez jego błędną wykładnię i zasądzenie odsetek za zwłokę od dnia wniesienia pozwu zamiast od dnia wyrokowania, a także nieuwzględnienie zarzutu przedawnienia odsetek.

W oparciu o te zarzuty pozwany A. K. (1) wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części przez oddalenie powództwa w stosunku do jego osoby i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Szczecinie do ponownego rozpoznania.

Pozwany M. M. (1) zaskarżonemu wyrokowi zarzucił naruszenie:

1. art. 471 k.c. poprzez wadliwe jego zastosowanie i bezzasadne przyjęcie, iż powód wykazał istnienie związku przyczynowego pomiędzy działaniem pozwanego, a szkodą powstałą w jego majątku, podczas gdy ze zgromadzonego materiału dowodowego, w szczególności opinii biegłego z dnia 11 czerwca 2014 roku związek taki, jak i szkoda nie wynika,

2. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wadliwe jego zastosowanie mające wpływ na wynik sprawy i bezzasadne przyjęcie, iż powód wykazał istnienie związku przyczynowego pomiędzy działaniem pozwanego a szkodą powstałą w jego majątku, podczas gdy ze zgromadzonego materiału dowodowego, w szczególności opinii biegłego z dnia 11 czerwca 2014 roku związek taki, jak i szkoda nie wynika,

3. art. 471 k.c. w związku z art. 362 k.c. poprzez jego nie zastosowanie i bezzasadne przyjęcie, że pozwany ponosi wyłączną odpowiedzialność za wzrost kosztów budowy budynku E, podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności opinii biegłego wynika, że przyczyn wzrostu kosztów budowy było co najmniej siedem, z czego pięć niezależnych od pozwanego, zaś działania samego pozwanego stanowiły jedynie jedną z przyczyn (niewielką) wzrostu kosztów budowy,

4. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wadliwe jego zastosowanie, mające wpływ na wynik sprawy i bezzasadne przyjęcie, że pozwany ponosi wyłączną odpowiedzialność za wzrost kosztów budowy i przyjęcie, podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności opinii biegłego wynika, że przyczyn tych było co najmniej siedem, zaś działania powoda stanowiły jedynie jedną z przyczyn (niewielką) wzrostu kosztów budowy,

5. art. 471 k.c. poprzez wadliwe jego zastosowanie i bezzasadne przyjęcie, że powód udowodnił wysokość szkody poniesionej w zakresie utraconego czynszu najmu, gdy tymczasem dokonane przez biegłego wyliczenie dotyczy nie rzeczywistych kwot czynszu najmu utraconych przez powoda, lecz wartości czysto hipotetycznych wyliczonych na podstawie błędnie przyjętych założeń,

6. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego wadliwe zastosowanie mające wpływ na wynik sprawy i bezzasadne przyjęcie, że powód wynająłby wszystkie lokale w wybudowanym budynku E niezwłocznie po jego oddaniu do użytkowania i oparcie tego twierdzenia na bliżej nieokreślonej powszechnej wiedzy podczas, gdy faktycznie, jak wynika z informacji podanych przez samego pozwanego na stronie internetowej wynika, że proces wynajmu poszczególnych lokali może trwać nawet cztery lata (a w niektórych przypadkach nawet sześć),

7. art. 322 k.p.c. poprzez jego wadliwe zastosowanie mające wpływ na wynik spraw i bezzasadne przyjęcie, że ściśle udowodnienie żądania powoda jest niemożliwe lub nader utrudnione podczas, gdy sam pozwany twierdzenia takowego nie sformułował i nie naprowadził jakichkolwiek dowodów na potwierdzenie tej tezy, jak również nie wniósł o zastosowanie przez sąd *ius moderandi*.

Wskazując na te zarzuty pozwany M. M. (1) wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W odpowiedziach na apelacje powódka wniosła o ich oddalenie i zasądzenie na jej rzecz od każdego z pozwanych kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacje wniesione przez pozwanych nie zasługiwały na uwzględnienie.

Jednoznacznego podkreślenia na wstępie wymaga, że rozstrzygnięcie przedmiotowej sprawy sprowadzało się do oceny zarzutów zgłoszonych w apelacjach pozwanych. Obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.), oznacza związanie sądu odwoławczego zarzutami prawa procesowego (tak SN m.in. w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt III CZP 49/07), za wyjątkiem tego rodzaju naruszeń, które skutkują nieważnością postępowania. Nie dostrzegając ich wystąpienia w niniejszej sprawie, a nadto akceptując argumentację materialnoprawną Sądu I Instancji, w tych wszystkich jej aspektach, które nie zostały objęte zarzutami apelacyjnymi, jak również poczynione przez ten Sąd ustalenia faktyczne (w oparciu o przeprowadzone w sprawie dowody), zadość wymogowi konstrukcyjnemu niniejszego uzasadnienia czyni odwołanie się do tej argumentacji, bez potrzeby jej powielania.

Znaczna część sformułowanych przez pozwanych zarzutów (zwłaszcza pozwanych K. i M.), zmierzająca do wykluczenia istnienia faktycznych podstaw, wyznaczających zakres ochrony zgłoszonego przez powódkę roszczenia, całkowicie pomija fundamentalną dla oceny tego zagadnienia, kwestię związania Sądu Apelacyjnego oceną prawną wyrażoną w uzasadnieniu wyroku kasatoryjnego z dnia 9 czerwca 2011 r., (vide art. 386 § 6 k.p.c.). Zapatrywania sądu odwoławczego wiążą bowiem zarówno sąd, któremu sprawa została przekazana jak i sąd drugiej instancji przy ponownym rozpoznaniu sprawy, wyznaczając tym samym dopuszczalny zakres rozpoznania apelacji. Zatem te zarzuty apelacyjne, które polemizują z orzeczeniem Sądu Okręgowego, w części stanowiącej powielenie oceny prawnej Sądu odwoławczego, kwestionują w istocie treść uzasadnienia wyroku wydanego w sprawie sygn. akt I ACa 205/11 i jako takie podlegać muszą negatywnej weryfikacji w toku kolejnego postępowania apelacyjnego, bez potrzeby ich szczegółowego omawiania.

Przypomnieć w tym miejscu syntetycznie należy, że w wyroku z dnia 9 czerwca 2011 r. Sąd Apelacyjny przesądził następujące kwestie:

- każdy z pozwanych odpowiada indywidualnie, w granicach dochodzonego przez powódkę roszczenia, za poniesioną przez nią szkodę, wedle przesłanek określonych w art. 471 k.c.,
- pozwani nienależycie wykonali zobowiązanie wynikające z umów dzierżawy/najmu gruntów, stanowiących własność powódki, położonych przy ul. (...) w S.,
- pozwani nie wykazali, aby niewykonanie tego zobowiązania było następstwem okoliczności, za które nie ponoszą odpowiedzialności,
- powódka poniosła szkodę zarówno z tytułu zwiększenia kosztów budowy budynku E, jak i niezyskanych korzyści w postaci czynszu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, znajdujących się w tym budynku,
- zarzut przedawnienia tego roszczenia okazał się uzasadniony jedynie w zakresie odszkodowania, dotyczącego niezyskanego przez powódkę czynszu najmu lokali za okres od marca 2004 r. do stycznia 2005 r. włącznie.

Jednocześnie, formułując wytyczne co do dalszego przebiegu postępowania, Sąd odwoławczy nakazał Sądowi I instancji zbadanie następujących zagadnień:

- istnienia związku przyczynowego pomiędzy nienależytym wykonaniem zobowiązania przez każdego z pozwanych, a powstałą szkodą,
- ustalenia wysokości szkody,
- oceny sposobu przygotowania i realizacji przez powódkę inwestycji, dotyczącej budynku „E”, z punktu widzenia ewentualnego przyczynienia się powódki do powstania szkody (art. 362 k.c.),

- zbadania zasadności zgłoszonego przez pozwanego A. K. (1) zarzutu potrącenia kwoty 56.000 zł. tytułem odszkodowania, w związku z dokonaną przez powódkę rozbiórką jego pawilonu handlowego.

Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że w toku ponownego rozpoznania sprawy przez Sąd Okręgowy, na skutek wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 9 czerwca 2011 r., w materiale procesowym nie zostały ujawnione jakiegokolwiek nowe okoliczności faktyczne, mogą stanowić asumpt do weryfikacji opisanych wyżej wniosków, wyznaczających zakres związania wynikający z art. 386 § 6 k.p.c. Nie twierdzą tak w swoich apelacjach również pozwani. Z tego też względu, wszystkie zarzuty ich apelacji, które zagadnień tych dotyczyły, Sąd Apelacyjny ponownie rozpoznając sprawę uznać musiał za sformułowane w sposób naruszający art. 386 § 6 k.p.c., a tym samym nieskuteczne.

Odniesić się w tym kontekście merytorycznie należało wyłącznie do zarzutów sformułowanych w apelacjach pozwanych C. i K..

Po pierwsze, okolicznością indyferentną dla rozstrzygnięcia sprawy jest to, czy pozwanego Z. K. (1) łączyła z powódką umowa dzierżawy terenu, na którym posadowiony był pawilon, w którym ten pozwany prowadził działalność gospodarczą, czy też teren ten zajmował on bezumownie. Nawet bowiem gdyby przyjąć za wiarygodną wersję prezentowaną w tym zakresie w apelacji, to podstawę odpowiedzialności pozwanego Z. K. (1) wyznacza przepis art. 415 k.c. Jak już wyjaśniono w uzasadnieniu wyroku z dnia 9 czerwca 2011 r., przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej w reżimach kontraktowym i deliktowym różnią się jedynie tym, że w tym drugim przypadku obowiązkiem wierzyciela jest wykazanie winy dłużnika. Powszechnie przyjmuje się w judykaturze (tak min. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 września 2003 r., IV CK 32/02, LEX nr 146462), że pojęcie winy zawiera dwa elementy składowe: obiektywny i subiektywny. Element obiektywny oznacza niezgodność zachowania się z obowiązującymi normami postępowania, a więc szeroko rozumianą bezprawność. Element subiektywny dotyczy stosunku woli i świadomości działającego do swojego czynu. Z uwagi na fakt, że ustalanie winy na podstawie mechanizmu psychologicznego zawodzi na odcinku niedbalstwa, polegającego przecież na braku przeżyć psychicznych sprawcy, wypracowana została normatywna teoria winy, która stanowi niejako ujęcie rozpatrujące zagadnienie "z zewnątrz". Sprowadza się ona najogólniej do możliwości postawienia sprawcy zarzutu niewłaściwego zachowania się, co zachodzi wówczas, gdy w okolicznościach konkretnej sprawy obiektywnie niezgodne z prawem zachowanie strony pozostaje w sprzeczności z obowiązkiem racjonalizacji własnych zachowań, z punktu widzenia zasad należytej staranności. Wtedy to bowiem możliwa jest negatywna ocena jej zachowania (tzw. zarzucalność postępowania). Tak zdefiniowana wina w przypadku zachowania pozwanego Z. K. (1) niewątpliwie zaistniała. Pozwany ten bezspornie (vide: wynikająca z art. 365 § 1 k.p.c. zasada związania treścią prawomocnego wyroku sądowego – tu wyroku eksmisyjnego) władał cudzą własnością bez tytułu prawnego, czym naruszył prawa właściciela wynikające z art. 140 § 1 k.c. Z tego rodzaju zachowania pozwanego K., wyprowadzić należy również w pełni uzasadniony wniosek, że miało ono charakter zarzucalny z punktu widzenia zasad należytej staranności (art. 355 § 2 k.p.c.). Nie może być bowiem uznane za spełniające ten wzorzec postępowanie, w którym korzystając z cudzej własności i nie reagując na wezwanie do jej dobrowolnego wydania, doprowadził on do stanu zgodnego z prawem dopiero w następstwie wydania wyroku, uwzględniającego żądanie windykacyjne powódki. Zapewne w sposób niezamierzony twierdząc, że nie łączyła go z powódką jakakolwiek umowa, pozwany ten tym bardziej co do zasady wykluczył możliwość rozważań - co do jego osoby – w zakresie tego, czy istniały okoliczności mogące racjonalizować przekonanie, że posiada do tego gruntu tytuł prawny. Jeśli ktoś twierdzi bowiem, że tytułu prawnego do określonej rzeczy w ogóle nie posiada, to pozbawione waloru elementarnej logiczności byłoby wnioskowanie, że choćby subiektywnie mógł uważać, że istnieje stan niepewności w zakresie tego tytułu. Na marginesie zauważyć należy, że twierdzenie, jakoby pozwani mogli posiadać uzasadnione wątpliwości co do ich sytuacji prawnej (k. 2177), nie dość, że stanowi polemikę z oceną prawną wyrażoną w wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 9 czerwca 2011 r., to dodatkowo nie odwołuje się do konkretnych dowodów przeprowadzonych w powołanych przez skarżących sprawach. Tak umotywowane twierdzenie uchyla się w istocie od możliwości jego kontroli instancyjnej.

Po drugie, nie może być uznany za okoliczność zwalniającą pozwanych od odpowiedzialności czas trwania postępowań sądowych z powództw powódki o wydanie zajmowanych przez nich gruntów. Nienależyte wykonanie przez nich

zobowiązań polegało na nie wykonaniu obowiązku zwrotu właścicielowi przedmiotu jego własności. To w tym zdarzeniu wyczerpuje się przesłanka określona w art. 471 k.c., a na odpowiedzialność za jej zaistnienie – od strony podmiotowej - nie ma żadnego wpływ czas trwania postępowań sądowych, które realizację tego obowiązku miało wyegzekwować. Podejmując merytoryczną obronę w tych postępowaniach, skarżący nie tylko po raz kolejny odmówili dobrowolnego wykonania tego obowiązku, ale co więcej, przyjęli na siebie ryzyko, że wykonanie to nastąpi dopiero po zakończeniu tych postępowań, co może skutkować powstaniem negatywnych skutków w majątku wierzyciela. Innymi słowy, to nie Sądy prowadzące poszczególne sprawy eksmisyjne, lecz wyłącznie pozwani swoją postawą spowodowali, że pomiędzy powstaniem obowiązku wydania gruntów (początek 2011 r.), a jego wykonaniem (lata 2014 – 2015), minęło kilka lat. Odmienne poglądy w tej materii prowadziłyby do oczywiście nieakceptowalnego, z punktu widzenia elementarnego poczucia sprawiedliwości wniosku, że dłużnik nie ponosiłby jakichkolwiek negatywnych konsekwencji swojego zachowania polegającego na tym, że miał wykonać obowiązek zwrotu rzeczy właścicielowi, podjął działania mające na celu maksymalne prolongowanie w czasie jego wykonania.

Po trzecie, uznając za wadliwe przyjęcie, że powódka poniosła szkodę, pozwani C. i K. zarzucili w swojej apelacji naruszenie przez Sąd I instancji art. 361 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 24 ust. 2 w zw. z art. 28 ust. 1 w zw. z art. 29a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (zwanej dalej: „ustawą”), w brzmieniu obowiązującym w dacie, w którym szkoda ta miała rzekomo – ich zdaniem - powstać. W ocenie Sądu Apelacyjnego, pomimo, że zarzut ten dotyczy prawa materialnego, a zatem materii uwzględnianej przez sąd odwoławczy z urzędu i przez to nie podlegającej jakimkolwiek ograniczeniom czasowym w zakresie możliwości jej powoływania przez skarżącego z punktu widzenia art. 381 k.p.c., to uchylał się od możliwości jego merytorycznego zbadania. Nie ulega wątpliwości, że sądowe stosowanie prawa polega, najogólniej rzecz biorąc, na podstawieniu (subsumcji) prawidłowo zinterpretowanej normy prawa materialnego do ustalonego w sprawie stanu faktycznego. Warunkiem sine qua non tej czynności jest zatem uprzednie dysponowanie przez sąd materiałem procesowym (ogół przytoczeń faktycznych stron i przeprowadzonych na ich poparcie dowodów), który – po dokonaniu oceny tego materiału według wskazań art. 233 § 1 k.p.c. – pozwoli na ustalenie faktów, które podlegać określonej kwalifikacji prawnej. Gdy dokonanie takich ustaleń jest niemożliwe, to tym samym wyłączona jest ich ocena prawna, Sytuacja taka zaistniała w zakresie ww. zarzutu.

Wbrew pozwanym, z treści art. 24 ust. 2 ustawy w żaden sposób nie wynika, że towarzystwa budownictwa społecznego, w tym powódka, funkcjonują na zasadzie non – profit, co oznacza, że nie może być mowy o utraconym po jej stronie zysku. Przepis ten wprowadza wyłącznie zakaz podziału dochodów towarzystwa pomiędzy wspólników lub członków, nakazując ich przeznaczanie na jego działalność statutową. Zakładając zatem, dla uproszczenia wyводу, że zakres pojęciowy dochodu z tego przepisu, jest tożsamy z pojęciem zysku, uniemożliwiałby on wyłącznie transferowanie zysku poza towarzystwo, nie zakazując jego uzyskiwania i przeznaczania na własne potrzeby. Stanowisko skarżących w tym zakresie okazało się zatem bezzasadne.

Nie sposób natomiast odmówić, choćby częściowej słuszności, teoretycznym wywodom pozwanych, odwołujących się do treści art. 28 ust. 1 i art. 29a ust. 1 i 2 ustawy. Pierwszy z tych przepisów określa zasady ustalania stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych pozostających w zasobach towarzystwa. Następuje to w formie uchwały jednego z wymienionych organów statutowych w taki sposób, aby suma tych czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez towarzystwo pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji, remonty budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę, przy czym górną granicę wysokości czynszu określa przepis art. 28 ust. 2 ustawy. Przyznać należy zatem rację skarżącym, że elementem czynszu może być również kwota, która jest niezbędna do spłaty kredytu zaciągniętego na budowę, co w realiach przedmiotowej sprawy mogłoby oznaczać, że zwiększone koszty budowy budynku „E”, są pokrywane przez najemców lokali mieszkalnych. Niezbędne dla dokonania jakichkolwiek ustaleń w tej materii byłoby wszakże co najmniej przeprowadzenie dowodów z uchwał, o których mowa w art. 28 ust. 1 ustawy. Bez nich nie jest bowiem możliwe wskazanie, czy, a jeżeli tak to jaką kwotą z tytułu kosztów budowy, obciążani są w ramach czynszu poszczególni najemcy lokali mieszkalnych. Jakiegokolwiek dowody nie zostały w tym zakresie przez któregokolwiek z pozwanych zaoferowane. Nie jest również możliwe ustalenie wysokości tego składnika czynszu wyłącznie w oparciu o umowy najmu (vide: przykładowa umowa najmu lokalu mieszkalnego na k. 1004 i nast.).

Sąd Apelacyjny wskazuje przy tym, że wbrew pozwanym, opisane wyżej zasady dotyczą wyłącznie zasad ustalania czynszu w lokalach mieszkalnych, co oznacza, że stawki czynszu najmu lokali użytkowych, mogą być określane według czynników rynkowych.

Powołując się na dyspozycję art. 29a ust. 1 i 2 ustawy nie dostrzegli skarżący, że nie przewidują one obowiązku, a wyłącznie fakultatywną możliwość zawarcia przez przyszłego najemcę umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego. Nie jest zatem tak, aby wyłącznie w oparciu o dane dotyczące liczby najemców lokali mieszkalnych i ogólną wartość kosztów budowy budynku „E”, a więc okoliczności dające się ustalić na podstawie dowodów przeprowadzonych w sprawie, możliwe było ustalenie, w jakim zakresie najemcy – na podstawie takich umów – w kosztach tych partycypowali. Konieczne było w tym zakresie przeprowadzenie dowodów z umów w sprawie partycypacji zawartych przez powódkę z przyszłymi najemcami lokali mieszkalnych w budynku „E” oraz dowodów wpłat należności z tego tytułu. Aktywności dowodowej pozwanych w tym zakresie także zabrakło. Wyłącznie potrzebami wniesionego środka odwoławczego wyjaśnić przy tym można ich twierdzenie, jakoby wykazali oni tego rodzaju aktywność, składając wniosek dowodowy w piśmie procesowym z dnia 24 lipca 2012 r. Analiza treści tego pisma wskazuje bowiem na to, że w ogóle kwestii tej ono nie dotyczyło.

Syntetyzując przedstawione wyżej uwagi stwierdzić należy, że z powołanych w apelacji przepisy ustawy wynika możliwość częściowego poniesienia przez najemców lokali mieszkalnych kosztów budowy tych lokali. Zbadanie, czy możliwość taka zaktualizowała się w przedmiotowej sprawie (co mogłoby mieć wpływ na wysokość odszkodowania z tytułu zwiększonych kosztów budowy), wymagało wszakże zarówno zgłoszenia określonych twierdzeń faktycznych, jak i wsparcia ich wnioskami dowodowymi, co najmniej w zakresie okoliczności opisanych uprzednio. Twierdzenia takie, jak i wnioski nie zostały przez pozwanych, także w postępowaniu apelacyjnym zgłoszone, co implikowało – stosownie do przedstawionych wyżej uwag prawnych – niemożnością merytorycznej oceny analizowanego zarzutu naruszenia prawa materialnego. Z uchybień własnej aktywności w tym zakresie zdawali sobie sprawę sami pozwani C. i K., skoro w swojej apelacji poprzestali wyłącznie na oczywiście nieskutecznym odwołaniu się do treści pisma z dnia 24 lipca 2012 r. Godzi się przy tym podkreślić, że w chwili zamknięcia rozprawy przez Sąd Okręgowy, na co trafnie zwrócono uwagę w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, kwestia metodologii ustalenia szkody poniesionej przez powódkę, nie była przez nich kwestionowana.

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do przeprowadzenia w tym zakresie postępowania dowodowego z urzędu. Jak wskazuje się jednolicie w judykaturze (np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2015 r., II PK 61/14), z uprawnienia tego sąd powinien korzystać jedynie w szczególnie wyjątkowych przypadkach, z uwagi na zasady kontrydiktoryjności i równego traktowania stron. Sytuacja taka w niniejszej sprawie, trwającej kilka lat i w której pozwani reprezentowani byli przez profesjonalnych pełnomocników, nie zaistniała. Co więcej, zastosowanie przepisu art. 232 zd. 2 k.p.c., wyłączała co do zasady opisana wyżej beczynność pozwanych w zakresie przedstawienia twierdzeń o faktach, które takimi dowodami przeprowadzonymi z urzędu mogłyby być wykazane. Przepis ten traktuje o możliwości aktywności Sądu jedynie w zakresie postępowania dowodowego, a nie co do podstawy faktycznej powództwa, kreowanej – co należy podkreślić - nie tylko twierdzeniami strony powodowej, ale również okolicznościami faktycznymi przytoczonymi przez jej przeciwnika procesowego.

Przechodząc do oceny zarzutów pozwanych dotyczących tych zagadnień, które stanowić miały przedmiot ustaleń faktycznych i ich oceny prawnej, stosownie do wytycznych przedstawionych w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 9 czerwca 2011 r., w pierwszej kolejności odnieść się należało do kwestii istnienia związku przyczynowego pomiędzy nienależytym wykonaniem zobowiązania przez każdego z pozwanych, a wskazaną przez powódkę szkodą. Jedynie porządkowo sąd odwoławczy wskazuje, że zarzut apelacji pozwanych C. i K. wadliwego ustalenia, że pozwana poniosła szkodę (co wynika z jego uzasadnienia), jak i apelacji pozwanego M. z punktów 1 i 2 tej apelacji, dotyczyły w istocie rzeczy naruszenia art. 361 § 1 k.c., przez jego niewłaściwe zastosowanie w fazie subsumcji do ustalonych okoliczności faktycznych. Jak wskazał Sąd Apelacyjny uprzednio rozpoznając sprawę, dla stwierdzenia w określonym stanie faktycznym związku przyczynowego należy: 1) ustalić, czy zdarzenie stanowi warunek konieczny wystąpienia szkody (test *conditio sine qua non*); 2) ustalić, czy szkoda jest normalnym następstwem tego zdarzenia (selekcja następstw). W okolicznościach sprawy obie mające podlegać kompensacie postaci szkody, związane są

z faktem opóźnionego – w stosunku do planu inwestycyjnego – wzniesienia i oddania do użytku budynku „E”. Szkoda ta polega zaś na wzroście kosztów samej inwestycji, oraz niezyskanych korzyściach w związku z brakiem możliwości wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych. W apelacjach wszystkich pozwanych nie sposób doszukać się zakwestionowania kluczowego dla analizowanego zagadnienia ustalenia, że budynek ten, gdyby nie bezprawne zachowanie pozwanych, polegające na kilkuletnim niewykonywaniu obowiązku zwrotu gruntów, niezbędnych do realizacji inwestycji, byłby budowany, wraz z innymi obiektami, w tzw. drugim etapie. W takiej zaś sytuacji, pozwani mogliby twierdzić, że ich zachowanie nie pozostaje w związku przyczynowym ze zdefiniowaną przez powódkę szkodą tylko wówczas, gdyby w materiale procesowym istniały dowody pozwalające na ustalenie, że pomimo rozpoczęcia budowy tego budynku w drugim etapie zostałby on ukończony w tym samym terminie, w jakim to w rzeczywistości miało miejsce. Jakichkolwiek dowodów w tym zakresie nie zaoferowali. Oczywiście kontrfaktyczne są w tym zakresie wywodu apelacji pozwanego K., wedle którego przyczyną opóźnionego – w stosunku do harmonogramu – rozpoczęcia budowy, były przeciagające się procedury z uzyskaniem finansowania budowy. Nie kwestionując przytoczonych przez niego faktów, dotyczących tego zagadnienia, w tym także wskazanych w opinii biegłego G. (k. 2198), umyka temu skarżącemu, że czynności związane z uzyskaniem kredytu bankowego powódka podjęła i tak wcześniej, niż uległy definitywnemu zakończeniu procesy windykacyjne. W żadnym razie nie jest zarzucalnym zachowanie, w którym inwestor nie dysponując terenem niezbędnym do realizacji inwestycji wstrzymuje się z podjęciem czynności organizacyjnych, które rodzić mogą po jego stronie określone zobowiązania finansowe (tu związane z obsługą kredytu), do czasu ostatecznego przesądzenia tej podstawowej dla powodzenia całego przedsięwzięcia kwestii. Tym bardziej zatem nie jest wadliwym podjęcie tych czynności na własne ryzyko, przed tym terminem, co tylko – a należy to wyraźnie podkreślić – przyspieszyło termin zakończenia budowy, a tym samym ograniczyło zakres odpowiedzialności pozwanych. Skarżący nie kwestionują, że budynek „E” miał zostać zrealizowany w II etapie, a jego wydzielenie do etapu III nastąpiło wyłącznie z uwagi na zachowanie pozwanych. W normalnym toku rzeczy zatem, wszystkie czynności organizacyjne dotyczące tego budynku, w tym o charakterze finansowym, przeprowadzone zostałyby kompleksowo w ramach II etapu i wówczas też budynek ten zostałby wzniesiony. Materiał dowodowy nie stwarza podstaw do jakichkolwiek odmiennych ustaleń w tej materii, zwłaszcza jeśli zważyć, że czas realizacji budynku „E” był krótszy, niż czas wykonania inwestycji zrealizowanej w drugim etapie. Podkreślić w tym miejscu trzeba, że związek przyczynowy w odniesieniu do każdego z pozwanych dotyczy całej wskazywanej przez powódkę szkody, bez jej jakiegokolwiek dewersyfikacji i to pomimo zróżnicowanych terminów, w których wydali oni powódce zajmowane przez siebie działki. Wniosek ten samoistnie racjonalizuje wskazany wyżej fakt podjęcia czynności organizacyjnych, związanych z przygotowaniem tej budowy jeszcze przed wydaniem terenu przez pierwszego z pozwanych (pozwanego K. we wrześniu 2004 r.), przy uwzględnieniu, że zarówno w tej fazie, jak i w toku jej realizacji, nie nastąpiły tego rodzaju zdarzenia, która uzasadniałyby pogląd, że budowa ta mogła zostać ukończona wcześniej, niż to w rzeczywistości nastąpiło. Oznacza to bowiem, że różne terminy wydania gruntów przez poszczególnych pozwanych nie miały wpływu na czas zakończenia budowy, a więc zdarzenie w podstawowy sposób determinujące ustalenie wysokości poniesionej przez powódkę szkody.

W zakresie przyczynienia się powódki do powstania szkody (art. 362 k.p.c.), zarzuty zgłosili w swoich apelacjach pozwani K. i M.. Co do szkody polegającej na zwiększeniu kosztów budowy, skarżący odwoływali się do treści opinii biegłego W., który wskazał, że oprócz wzrostu cen materiałów i robocizny, na zwiększenie sumarycznych kosztów inwestycji miały wpływ także inne czynniki, przytoczone w ich apelacjach. Stanowiska tego nie sposób podzielić. Pozwani nie dostrzegają, że dochodzone odszkodowanie dotyczy wyłącznie takiej postaci szkody, która stanowi prostą różnicę pomiędzy kosztami budowy budynku „E”, gdyby zrealizowany on został w drugim etapie, a rzeczywistymi kosztami, które powódka poniosła. Nie obejmuje ono jakichkolwiek innych kosztów, poniesionych przez nią z innych tytułów. Co więcej, opinia biegłego W., nie stwarza jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że konieczność wykonania prac dodatkowych, zmiany przebiegu linii energetycznej, kabli technicznych i rurociągów PCV, zmian projektowych oraz zmian w zakresie zagospodarowania terenu, nie wystąpiłaby, gdyby budynek „E” zrealizowany został – tak jak planowano – w ramach drugiego etapu. Oznacza to, na płaszczyźnie elementarnych zasad logiki, że wzrost cen w zakresie tych prac, pozostaje w normalnym adekwatnym związku przyczynowym z zachowaniem pozwanych. Zakres rzeczywiście wykonanych prac jest tożsamy z tym, który byłby zrealizowany, gdyby przedmiotowa budowa była zakończona zgodnie z pierwotnymi założeniami inwestora. W konsekwencji nie może być mowy o tym, że po stronie

powódki wystąpiły w tym zakresie jakiegokolwiek przyczyny, które kwalifikowane mogłyby być jako przyczynienie się do powstania tej szkody. Nie zachodzi zatem zarzucana w apelacjach sprzeczność stanowiska Sądu Okręgowego z treścią opinii. Podkreślenia przy tym wymaga, jak trafnie wskazuje się w orzecznictwie, że sąd nie jest uprawniony do samodzielnej weryfikacji opinii biegłego wyłącznie w tej jej części, która dotyczy wiadomości specjalnych. Opinia taka jak każdy dowód, podlega wszakże ocenie z punktu widzenia zasad określonych w art. 233 § 1 k.p.c. W analizowanym przypadku zaś, nawet gdyby podzielić zapatrywania skarżących co do wymowy opinii biegłego W., to wniosek, że pozwanych obciąża pełny wzrost kosztów budowy wynikający ze wzrostu cen, nie wynika z odrzucenie ustaleń biegłego o charakterze *sui generis* specjalistycznym, lecz jest efektem oceny tego dowodu na płaszczyźnie przesłanek wynikających z powołanego wyżej przepisu, a polegającej na odniesieniu wynikających z niego wniosków do charakteru dochodzonego przez powódkę roszczenia, co wyżej wykazano.

Przechodząc do omówienia zarzutów pozwanych K. i M. dotyczących sumarycznej wysokości szkody poniesionej przez powódkę na skutek zachowania pozwanych, trafnie wskazał Sąd I instancji, że po złożeniu przez biegłego ustnych wyjaśnień do opinii pozwani nie zgłaszali zastrzeżeń zarówno co do przyjętej przez biegłego W. metodologii jej ustalenia, jak i matematycznej poprawności zaprezentowanych przez niego wyliczeń. Zarzuty takie nie są również w istocie rzeczy zgłoszone na obecnym etapie postępowania, poza zarzutem pozwanego K., jakoby wskazany przez biegłego wskaźnik wzrostu cen pomiędzy II kwartałem 2004 r., a IV kwartałem 2006 r. wyniósł zaledwie 1,109938%, co uzasadnia ustalenie szkody z tytułu wzrostu kosztów budowy na poziomie 16.350 zł. (k. 2199). Stanowisko to jest oczywiście sprzeczne z treścią opinii (k. 2026), w której biegły, po przedstawieniu wzrostu cen w poszczególnych kwartałach w ujęciu procentowym (w samym II kwartale 2004 wzrost cen był wyższy niż wskazywany przez tego pozwanego), obliczając sumaryczny współczynnik tego wzrostu wyraźnie stwierdził, że koszt budowy według cen z IV kwartału 2007 r., w stosunku do II kwartału 2004 r. wynosi 1,109938, gdzie 1 to poziom cen z tego drugiego okresu. Rzeczywisty wzrost cen wyniósł zatem blisko 11% i w oparciu o ten wskaźnik biegły przedstawił swoje wyliczenia. Z kolei apelacja pozwanego M. zakwestionowała wyłącznie zasadność przyjęcia założenia – w zakresie odszkodowania dotyczącego utraconych korzyści z tytułu czynszu najmu - że wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe znajdujące się w budynku „E” zostałyby wynajęte już w marcu 2007 r. Nie dostrzegł skarżący, że okoliczność ta nie była w niniejszej sprawie nieuzasadnionym procesowo założeniem, lecz faktem, który został należycie przez powódkę wykazany dowodami w postaci umów najmu dołączonymi przez powódkę do pisma procesowego z dnia 4 lutego 2012 r. (k. 652 i nast.), które w toku postępowania pierwszoinstancyjnego nie były przez pozwanych kwestionowane. Całkowicie bezzasadne pozostają w tym kontekście argumenty pozwanego M., odwołujące się do realiów rynku mieszkaniowego, z których miałyby wynikać, że wynajem 100% mieszkań pozostających w zasobach (...) nie jest możliwy i to niezależnie od tego, że dotyczą one aktualnej, a nie istotnie odmiennej sytuacji obowiązującej na tym rynku w roku 2007, a nadto pomijają tak istotny czynnik, jak lokalizacja inwestycji i sposób jej realizacji.

Znaczną część swoich apelacji wszyscy pozwani poświęcili zagadnieniu wadliwego zastosowania przez Sąd I instancji, przy określeniu ostatecznej kwoty odszkodowania należnego powódce od każdego z pozwanych, dyspozycji art. 322 k.p.c. Tymczasem w przedmiotowej sprawie określenie odszkodowania w sposób, jaki stał się udziałem tego Sądu, tj. w częściach równych od każdego z pozwanych w ogóle nie wymagał odwołania się do tego przepisu. W sytuacji bowiem, w której w sposób metodologicznie i matematycznie niezakwestionowany skutecznie przez żadną ze stron, ustalona została łączna wysokość szkody z obu tytułów, jaka winna obciążać pozwanych i równocześnie – co wyżej wyjaśniono – brak było podstaw do różnicowania zakresu odpowiedzialności pozwanych w zależności od tego, kiedy każdy z nich wydał powódce zajmowany przez siebie grunt (nie istniały przy tym jakiegokolwiek inne zachowania pozwanych, mogące takie różnicowanie racjonalizować), to oczywistym i wyłącznie logicznym był wniosek, że każdy z nich winien zwrócić pozwanej taką samą część, tak określonego odszkodowania. Sąd Apelacyjny podziela poglądy skarżących, że *ius moderandi* znaleźć może zastosowanie tylko wówczas, gdy ściśle udowodnienie wysokości szkody nie jest obiektywnie możliwe. W niniejszej sprawie szkoda powódki została wszakże dokładnie ustalona, zaś określenie poziomu partycypacji każdego z pozwanych w jej zrekompensowaniu, nie wymagało – z uwagi na uwarunkowania faktyczne, w jakich powstała – odwołania się do treści art. 322 k.p.c. Także bowiem ustalenie tych proporcji możliwe było w sposób precyzyjny. Jedynie na marginesie Sąd Apelacyjny wskazuje, że wbrew Sądowi Okręgowemu i apelującym, w piśmie procesowym z dnia 23 listopada 2011 r. (k. 628 – 629) powódka wskazała sposób rozrachowania

ogólnej kwoty dochodzonego odszkodowania na poszczególnych pozwanych. To zaś, że jej stanowisko w tym zakresie nie zostało zaakceptowane, nie może oznaczać, że powództwo to nie mogło podlegać uwzględnieniu w jakiegokolwiek części i winno zostać zdyskredytowane co do zasady.

Za oczywiście bezzasadne ocenić należało zarzuty pozwanego K., dotyczące nieuwzględnienia przez Sąd I instancji zarzutu potrącenia kwoty 56.000 zł. Ograniczył się on bowiem wyłącznie do zaakcentowania bezprawności zachowania powódki, polegającego na samowolnej rozbiórce pawilonu, co jest oczywiście niewystarczające w kontekście podstawy prawnej przedstawionego do potrącenia roszczenia. Art. 415 k.c. wymagał bowiem wykazania przez pozwanego zawinionego zachowania dłużnika, faktu oraz wysokości poniesionej przez niego szkody oraz istnienia związku przyczynowego pomiędzy zawinionym zachowaniem powódki a szkodą. Tymczasem bezprawność zachowania powódki dotyczyć może co najwyżej obiektywnego elementu winy (patrz uwagi wyżej). Niezakwestionowane zostało w apelacji ustalenie Sądu Okręgowego, dokonane w ślad za opinią biegłego W., że dokonywanie rozbiórki pawilonu było nieuzasadnione gospodarczo, a nadto, że pozwany nie wykazał wysokości poniesionej szkody. W konsekwencji nie sposób dociec, na jakich racjonalnych przesłankach pozwany ten opierał swoje przekonanie co do możliwości weryfikacji zaskarżonego wyroku w tym zakresie.

Bezzasadnie zarzucał pozwany K., jakoby przedawnieniu uległo również roszczenie powódki w zakresie świadczenia ubocznego, tj, odsetek. Nie powielając w tym miejscu uwag przedstawionych szeroko w uzasadnieniu wyroku z dnia 9 czerwca 2011 r. zauważyć jedynie należy, że zarzut ten dyskwalifikuje samoistnie fakt, że data żądania odsetek i data wytoczenia powództwa są tożsame. Nie jest również tak, że odsetki za opóźnienie w zapłacie odszkodowania winny zostać zasądzone od daty wyrokowania. Wprawdzie zasadą jest ustalanie wysokości szkody, o której mowa w art. 361 § 2 k.c. według stanu rzeczy z daty orzekania, tym niemniej jak każda zasada doznaje ona ograniczeń z uwagi na okoliczności konkretnego przypadku, który uzasadnia ustalenie wysokości szkody według innych kryteriów czasowych. Taka sytuacja zaistniała w niniejszej sprawie, w której charakter szkody, obejmującej ściśle określone okresy czasowe i ustalonej wyłącznie w oparciu o zdarzenia, zaistniałe w tych okresach, uzasadniał przyjęcie, aby szkoda relatywizowana była w taki sposób, w jaki przyjął Sąd I instancji. Szkoda została bowiem poniesiona w tamtym okresie i winna być stosownie do jej rzeczywistej wysokości zrekompensowana. Oczywiście wadliwie wskazuje przy tym pozwany K., jakoby fakt przesądzenia kwestii wysokości odszkodowania dopiero wyroku, uzasadniał zasądzenie odsetek od daty jego wydania. Zaakceptowanie jego stanowiska, oczywiście sprzecznego z zasadami określenia daty początkowej płatności odsetek, wynikających choćby z art. 455 k.c., oznaczałoby, że w każdej – nawet najbardziej oczywistej sprawie - dłużnicy mogliby skutecznie domagać się ograniczenia obowiązku w tym zakresie wskazując, że dopiero wyrok definitywnie usunął stan niepewności co do wysokości przysługującego wierzycielowi świadczenia. Stwarzałoby to pole do oczywistych nadużyć, a walor represyjny i kompensacyjny odsetek straciłby swoje znaczenie. Dla wyczerpania krytyki stanowiska apelującego w tym zakresie zwrócić należy uwagę na jego wewnętrzną sprzeczność: nie można twierdzić, że odsetki się powódce nie należą, bo roszczenie to uległo przedawnieniu i równocześnie wskazywać, że roszczenie to jest niezasadne, bowiem nie było wymagalne. Założeniem instytucji przedawnienia jest bowiem istnienie wierzytelności, która z uwagi na skuteczność zarzutu przedawnienia uległa przekształceniu w zobowiązanie naturalne i nie może być dochodzona przez sąd, podczas konsekwencją zarzutu braku wymagalności wierzytelności jest stwierdzenie, że świadczenie uboczne w postaci odsetek w ogóle nie powstało. Z tych przyczyn zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 481 § 1 k.c., nie mógł zostać uwzględniony.

Rację ma pozwany K. wskazując na sprzeczność pomiędzy ustaleniem Sądu Okręgowego, że wydał on powódce zajmowany przez siebie grunt we wrześniu 2014 r., a wnioskiem przedstawionym w rozważaniach prawnych, że okres, kiedy zdarzenie to miało miejsce nie zostało przez niego wykazane. Uchybienie to nie miało jednak, wbrew odmiennemu stanowisku apelującego, istotnego wpływu na treść zaskarżonego wyroku, a tym samym nie uzasadnia skuteczności zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., który jako dotyczący czynności realizowanej przez sąd już po wydaniu wyroku, może być uzasadniony tylko wówczas, gdy sposób konstrukcji uzasadnienia wyroku uniemożliwia (a nie utrudnia, jak twierdzi pozwany K.) jego kontrolę instancyjną. Symptomatyczne jest, że sam skarżący wskazując, że z tej przyczyny Sąd I instancji poczynił niekorzystne dla niego założenia, nie wyjaśnił, na czym one konkretnie polegały

i jak na ten wyrok wpłynęły. Godzi się przy tym podkreślić, że argumentacja przedstawiona w niniejszym uzasadnieniu uwzględniała ustalenie faktyczne zgodne ze stanowiskiem pozwanego K. w tej materii.

Z tych wszystkich przyczyn Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że zaskarżony wyrok, pomimo stwierdzonych, choć nielicznych uchybień w sposobie jego uzasadnienia, w całości odpowiada prawu i dlatego orzekł jak w punkcie I sentencji, na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach zastępstwa procesowego powódki w postępowaniu apelacyjnym, kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, Sąd Apelacyjny rozstrzygnął w oparciu o dyspozycję art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c., ustalając wysokość wynagrodzenia pełnomocnika w tym postępowaniu w stawce minimalnej, na podstawie § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t.).

SSA M. Iwankiewicz SSA A. Kowalewski SSA W. Kaźmierska