

Sygn. akt I ACa 852/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 grudnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSA Joanna Walentkiewicz – Witkowska

(...) S A A. M.

del. S O Marta Witoszyńska (spr.)

Protokolant stażysta Lidia Milczarek

po rozpoznaniu w dniu 10 grudnia 2015 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. M.**

przeciwko **Gminie M. Ł.**

o stwierdzenie nieważności umowy i odszkodowanie

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 7 kwietnia 2015 r. sygn. akt II C 951/12

I. z apelacji obu stron zmienia zaskarżony wyrok w punktach 2., 3., 4. i 5. na następujący:

„ 2. zasądza od Gminy M. Ł. na rzecz Z. M. kwotę 15 1 0 0 0 (sto pięćdziesiąt jeden tysięcy) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 7 kwietnia 2015r. do dnia zapłaty,

3. oddala powództwo w pozostałej części,

4. zasądza od Gminy M. Ł. na rzecz Z. M. kwotę 3.617 (trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

5. obciąża Gminę M. Ł. nieuiszczonymi kosztami sądowymi w kwocie 9 . 857,03 (dziewięć tysięcy osiemset pięćdziesiąt siedem 03/100) złotych i nakazuje je pobrać na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Łodzi .”;

II. oddala apelację powoda i apelację pozwanego w pozostałej części;

III. zasądza od Gminy M. Ł. na rzecz Z. M. kwotę 2 . 700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;

IV. obciąża Gminę M. Ł. nieuiszczoną opłatą sądową od apelacji w kwocie 6 . 944 (sześć tysięcy dziewięćset czterdzieści cztery) złotych i nakazuje ją pobrać na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Ł..

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 7 kwietnia 2015 roku Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie z powództwa Z. M. przeciwko Gminie M. Ł. o stwierdzenie nieważności umowy i odszkodowanie

1. stwierdził nieważność umowy sprzedaży nieruchomości, położonej w Ł. przy ulicy (...), zawartej w dniu 18 stycznia 1999 roku przed notariuszem A. J., w jego Kancelarii Notarialnej w Ł. Plac (...), repertorium A nr 189/1999;
2. zasądził od pozwanej Gminy M. Ł. na rzecz powoda Z. M. kwotę 24.160 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 4 listopada 2011 roku do dnia zapłaty;
3. oddalił powództwo w pozostałej części;
4. obciążył strony nieuiszczoną opłatą sądową od pozwu i wydatkami na biegłego, poniesionymi tymczasowo ze Skarbu Państwa: powoda w kwocie 8.110 zł i pozwaną w kwocie 3.795 zł, obie te kwoty płatne na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi;
5. zniósł wzajemnie między stronami koszty zastępstwa procesowego.

Powyższy wyrok Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Na podstawie umowy z dnia 18 stycznia 1999 r. zawartej przed notariuszem A. J. w Kancelarii Notarialnej w Ł. (Rep. A nr 189/99) Gmina M. Ł. ustanowiła prawo odrębnej własności lokalu położonego w Ł. przy ul. (...) o powierzchni 44,12 m², w ramach działki gruntu oznaczoną nr 85/3 i przeniosła to prawo wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku oraz udziałem (...) części w prawie użytkowania działki gruntu 85/3 o pow. 2206 m² na W. i G. M. – rodziców powoda.

Wartość lokalu została ustalona na 45.000 zł, od której to kwoty udzielono kupującym 20% bonifikaty, wobec czego do rozliczenia pozostawała kwota 9.000 zł. Ponieważ nabywcy lokalu pokryli należność w drodze jednorazowej wpłaty, zastosowano dodatkową bonifikatę w wysokości 20%. Ostatecznie, nabywcy uiszcili cenę w wysokości 7.200 zł.

Wyodrębnienie lokalu nastąpiło na podstawie zaświadczenia wydanego przez Urząd Miasta Ł. Delegaturę Ł. Referat Urbanistyki i Nadzoru Budowlanego z dnia 25 sierpnia 1998 r. za nr IV RUN 7300-394-950-65- (...) stwierdzającego, że lokal jest lokalem samodzielnym w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali.

Działka numer (...), dla której prowadzona była księga wieczysta Kw Nr (...) została podzielona na dwie działki: 85/3 i 85/4. Decyzją z dnia 15 listopada 1991 roku Wojewoda (...) stwierdził nabycie przez (...) w Obrocie (...) Przedsiębiorstwo Państwowe w Ł. prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ulicy (...), oznaczonego jako działka numer (...), o powierzchni 332 m², objętego księgą wieczystą Nr (...), oraz nieodpłatne nabycie przez Przedsiębiorstwo Państwowe (...) własności budynku znajdującego się na gruncie.

W dniu 14 września 1992 roku z księgi wieczystej Kw nr (...) odłączono działkę numer (...) i założono dla niej księgę wieczystą nr (...) (obecnie (...)). Z mapy złożonej do akt księgi wieczystej wynika, że nieruchomość ta w całości zabudowana jest budynkiem. W dacie zbycia spornego lokalu mieszkalnego w księdze wieczystej nr (...), jako właściciel gruntu ujawniona był Gmina Ł., a jako użytkownik wieczysty i właściciel stanowiącego odrębną własność budynku – (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł..

W poprzedzającym transakcję z 18 stycznia 1999 r. protokole rokowań Gmina M. Ł. odwoływała się do nowego oznaczenia numeru działki i jej powierzchni.

Przed nabyciem ww. lokalu od pozwanej, W. i G. M. na podstawie umowy najmu korzystali z niego od 1968 roku. W 1997 roku W. M. zaczął starać się o wykup lokalu z bonifikatą.

W piśmie z dnia 31 lipca 1997 r. do Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Ł., Urząd Miasta Ł. wskazał, że na skutek wydania przez Naczelny Sąd Administracyjny wyroku w sprawie nieruchomości przy ul. (...) stan prawny nieruchomości przy ul. (...) róg (...) ostatecznie uległ zmianie. I tak:

1. nieruchomość zabudowana położona w Ł. przy ul. (...) jako działka nr (...) o pow. 332 m² uregulowana w KW (...) stanowi własność prywatną ((...) Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe (...) – spółka z o.o.),
2. nieruchomość zabudowana położona w Ł. przy ul. (...) róg (...) jako działka nr (...) o pow. 2.206 m² uregulowana w KW (...) stanowi własność Gminy Ł. .

W związku z powyższym wszystkie wnioski o wykup lokalu komunalnego winny zawierać adres ul. (...) róg ul. (...), a mieszkania winny zachować ciągłość w numeracji, bez względu na to, w którym budynku w tejże nieruchomości są usytuowane, jeżeli jest inaczej, zachodzi konieczność uregulowania tej sprawy.

W piśmie wskazano, że Zakład Gospodarki Mieszkaniowej winien wystąpić do Wydziału Geodezji, Katastru i Inwentaryzacji Urzędu Miasta Ł. z wnioskiem o nadanie jednej numeracji wszystkim budynkom znajdującym na nieruchomości opisanej w pkt 2. Urząd zwrócił się również o dostarczenie dokumentacji technicznej, z której będzie wynikało usytuowanie każdego lokalu w poszczególnych budynkach przedmiotowej nieruchomości.

Na podstawie umowy darowizny z dnia 21 maja 2001 r. zawartej w Ł. przed notariuszem A. J. (Rep. A nr 2632/2001) powód Z. M. nabył od swoich rodziców W. i G. M. własność lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z udziałem w wysokości (...) części budynku i innych urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali i w takiej samej części ułamkowej współużytkownikiem wieczystym do dnia 18 stycznia 2008 r. działki gruntu, na której znajduje się dom. Dla opisanej nieruchomości lokalowej Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W dniu 27 grudnia 2007 r. Central (...) Sp. z o.o. wystąpiła z pozwem o nakazanie powodowi opróżnienia części lokal o łącznej powierzchni 32 m² oraz o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od dnia 1 września 2006 r. do dnia 31 grudnia 2007 r.. W trakcie postępowania o eksmisję i o zapłatę Central (...) Sp. z o.o. rozszerzyła powództwo zarówno w zakresie żądania odszkodowania jak i eksmisji – do powierzchni 35,36 m². W toku sprawy przed Sądem Rejonowym ustalono, że spółka Central (...) Sp. z o.o., była od dnia 31 sierpnia 2006 r. samodzielnym użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy 6-go sierpnia 2/4 oraz właścicielem posadowionego na niej budynku. Dla nieruchomości tej prowadzona jest księga wieczysta KW (...). W księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wpisano, że księga prowadzona jest dla działki numer (...) a właścicielem działki jest Gmina Ł.. Użytkownikiem wieczystym jest zgodnie z treścią księgi powodowa Spółka. Nieruchomość jest zabudowana budynkiem wynajmowanym na pomieszczenia biurowe, handlowe i usługowe. Opisana nieruchomość została wyodrębniona z nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa KW. 488. Na podstawie mapy podziału odłączono w dniu 14 września 1992 roku z księgi wieczystej (...) działkę nr (...) i dla powstałej nieruchomości założono księgę wieczystą KW (...). W dniu 21 czerwca 1996 roku właścicielem nieruchomości stała się Gmina Ł.. Natomiast lokal zajmowany przez pozwanego Z. M. znajduje się na nieruchomości przy ulicy (...) i oznaczony jest numerem 20. Budynek na nieruchomości położony jest na działce (...). Właścicielem nieruchomości jest Gmina Ł.. Budynek na tej nieruchomości ma wspólną ścianę z budynkiem na działce (...). Kiedyś budynki były połączone. Na drugim piętrze budynku z działki (...) lokal nr (...) (Z. M.) wkracza powierzchnią 35,36 m² na działkę nr (...) należącą do Central (...) Sp. z o.o.. Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w sprawie I C 13/08 oddalił powództwo.

Na skutek apelacji wniesionej przez Central (...) Sp. z o.o. wyrokiem z dnia 23 listopada 2010 r. Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie III Ca 924/10 zmienił zaskarżony wyrok i zobowiązał Z. M. do wydania Central (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. części lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...), dla którego w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi urządzona jest księga wieczysta (...), o powierzchni 35,36 m², oznaczonej kolorem czerwonym na szkicu sytuacyjnym lokalu stanowiącym załącznik numer 2 do opinii uzupełniającej biegłego sądowego K. A., sporządzonym w dniu 13 października 2009 roku, usytuowanej na nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, i oddalił powództwo w pozostałej części.

Z. M. o sytuacji prawnej lokalu dowiedział się pod koniec 2007 roku, kiedy został wezwany do jego wydania przez Central (...) Sp. z o.o. w Ł.. W 2011 roku powód wystąpił o udostępnienie wszystkich dokumentów związanych z lokalem.

W dniu 15 października 2007 r. Z. M. zwrócił się do Urzędu Miasta Ł. o wyjaśnienie.

Po prawomocnym zakończeniu sprawy o eksmisję, powód kilkakrotnie zwracał się do strony pozwanej o wyjaśnienie zaistniałej sytuacji i zaproponowanie rozwiązania, nie wyłączając przyznania lokalu, do którego mógłby się przenieść w związku z koniecznością opróżnienia lokalu przy ul. (...). Prośby powoda spotykały się ze stanowiskiem odmownym strony pozwanej.

Gmina M. Ł. dopiero w dniu 3 listopada 2011 r. zaproponowała Z. M. i jego żonie najem lokalu przy ul. (...) (dzielnica B.), który nie odpowiadał standardowi lokalu przy ul. (...). Powód musiał w nim wymienić okna na własny koszt, nie było w nim licznika energetycznego i panowała temperatura 7 stopni C.. Budynek jest w złym stanie technicznym, ściany są pospinane klamrami, sypie się z nich tynk. Umowa najmu tego lokalu została zawarta między powodem a Gminą M. Ł. w dniu 3 listopada 2011 r..

W dniu 4 listopada 2011 r. Z. M. został wyeksmitowany z części lokalu, wkraczającej w działkę nr (...).

Postanowieniem z 4 listopada 2011 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi K. P. w sprawie Km 45231/11 ustalił koszty niezbędne do celowego przeprowadzenia egzekucji w sprawie w wysokości 3.020,30 zł.

W. M. zmarł w dniu 10 lutego 2012 roku. Spadek po nim na podstawie ustawy nabyli: żona G. M. – w 1/4 części, córka K. O. – w 1/4 części, syn Z. M. – w 1/4 części oraz syn L. M. – w 1/4 części.

Na mocy umowy przelewu wierzytelności zawartej w dniu 12 listopada 2012 roku w Ł. między G. M., K. O. i L. M. (Cedentami) a powodem Z. M. (Cesjonariuszem), Cedenci przenieśli na rzecz Cesjonariusza przysługujące im, z jakiegokolwiek tytułu, wierzytelności względem Gminy M. Ł. związane z zawarciem umowy z dnia 18 stycznia 1999 r. rep. A nr 189/99, a także wierzytelności wynikające z nieważności tejże umowy, w szczególności wierzytelności: z tytułu rękojmi przy sprzedaży, o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia, w tym o zwrot nienależnego świadczenia, o naprawienie szkody poniesionej, a także utraconych korzyści, w tym szkody wynikłej z bezprawnego działania Gminy M. Ł., zarówno w ramach odpowiedzialności kontraktowej jak i deliktowej Gminy M. Ł..

Pismem z dnia 31 stycznia 2012 r. Z. M. wezwał Gminę Ł. do naprawienia szkody tj. przywrócenia do stanu poprzedniego poprzez przyznanie z zasobów mieszkaniowych Miasta Ł. lokalu mieszkalnego o analogicznej powierzchni i standardzie. Wartość rynkowa prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ul. (...) według stan na dzień 23 listopada 2010 roku wynosi 151.000 zł.

Ustalony stan faktyczny Sąd Okręgowy uznał za bezsporny między stronami.

Sąd Okręgowy wskazał, że powód Z. M. dochodził w niniejszym postępowaniu roszczeń dwójakiego rodzaju: stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) zawartej w dniu 18 stycznia

1999 r. przed notariuszem A. J. w Kancelarii Notarialnej w Ł. (Rep. A nr 189/99) zawartej pomiędzy stroną pozwaną jako sprzedającą a W. i G. M. (rodzicami powoda) jako kupującymi i odszkodowania w kwocie 163.020,30 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 4 listopada 2011 roku do dnia zapłaty w związku z utratą możliwości korzystania z części ww. lokalu o pow. 35,36 m² i niemożnością zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych na skutek eksmisji.

Strona pozwana w odpowiedzi na pozew uznała powództwo o stwierdzenie nieważności umowy z dnia 18 stycznia 1999 r..

Zgodnie z treścią art. 231 § 2 k.p.c., sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Żadna z przytoczonych przesłanek, w ocenie Sądu Okręgowego, w realiach niniejszej sprawy nie zachodzi.

Umowa sprzedaży z dnia 18 stycznia 1999 roku zawarta między Gminą Ł. a W. i G. M. - rodzicami powoda - jest nieważna na podstawie o przepis art. 58 § 1 k.c. jako sprzeczna z przepisami prawa.

Lokal będący przedmiotem umowy nie spełniał w dacie jej zawarcia wymogów samodzielnego lokalu mieszkalnego. Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku, o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903), jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Nie ulega zatem wątpliwości, że samodzielny lokal nie może być położony w dwóch budynkach, choćby przylegały one do siebie ścianami.

Zaświadczenie o samodzielności lokalu, stanowiące podstawę ustanowienia odrębnej własności lokalu, było zatem niezgodne ze stanem faktycznym.

Ponadto w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nieruchomością wspólną jest zaś grunt oraz części budynku i urządzenie, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W rozpoznawanej sprawie właściciel lokalu jest współwłaścicielem nieruchomości wspólnej przy ulicy (...) oraz współużytkownikiem wieczystym działki gruntu nr (...), pomimo tego, że lokal w przeważającej części położony jest w budynku przy ul. (...) i na działce nr (...).

Związanie lokalu jedynie z udziałem w nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) jest wynikiem błędnego ustalenia, że lokal ten mieści się w budynku przy ulicy (...). Gmina Ł. nie była uprawniona do zbycia odrębnej własności lokalu numer (...) przy ulicy (...) w Ł., bowiem nie przysługiwało jej prawo, które przeniosła na rodziców powoda. W dacie umowy sprzedaży lokal ten był położony na dwóch odrębnych nieruchomościach, z których każda miała już urządzoną księgę wieczystą.

Działka numer (...), dla której prowadzona była księga wieczysta Kw Nr (...) została podzielona na dwie działki: 85/3 i 85/4. Decyzją z dnia 15 listopada 1991 roku Wojewoda (...) stwierdził nabycie przez (...) w Obrocie (...) Przedsiębiorstwo Państwowe w Ł. prawa użytkownika wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ulicy (...), oznaczonego jako działka numer (...), o powierzchni 332 m², objętego księgą wieczystą Nr (...), oraz nieodpłatne nabycie przez Przedsiębiorstwo Państwowe (...) własności budynku znajdującego się na gruncie.

W dniu 14 września 1992 roku z księgi wieczystej Kw nr (...) odłączono działkę numer (...) i założono dla niej księgę wieczystą nr (...) (obecnie (...)). Z mapy złożonej do akt księgi wieczystej wynika, że nieruchomość ta w całości zabudowana jest budynkiem. W dacie zbycia spornego lokalu mieszkalnego w księdze wieczystej nr (...), jako właściciel gruntu ujawniona był Gmina Ł., a jako użytkownik wieczysty i właściciel stanowiącego odrębną własność budynku – (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł..

Gminie Ł. nie przysługiwało zatem prawo własności do tej części lokalu numer (...), która wchodzi w obszar działki numer (...). Nie było zatem dopuszczalne wyodrębnienie lokalu numer (...), jako samodzielnego lokalu mieszkalnego, a Gmina nie mogła skutecznie przenieść własności tego lokalu na W. M. i G. M..

W świetle powyższych argumentów, powództwo o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) zawartej w dniu 18 stycznia 1999 r. przed notariuszem A. J. w Kancelarii Notarialnej w Ł. (Rep. A nr 189/99) zawartej pomiędzy stroną pozwaną jako sprzedającą a W. i G. M. jako kupującymi, Sąd Okręgowy uwzględnił w całości.

Powództwo odszkodowawcze zasługiwało na uwzględnienie co do zasady.

Podstawą odpowiedzialności pozwanej Gminy M. Ł. jest art. 415 k.c. zgodnie, z którym kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Do odpowiedzialności na podstawie tego przepisu konieczne jest wystąpienie łącznie: winy, szkody i normalnego (adekwatnego) związku przyczynowego pomiędzy winą a powstałą szkodą. Oznacza to, że za szkodę odpowiada podmiot, której zawinione zachowanie jest źródłem powstania szkody. Zdarzeniem sprawczym może być przy tym zarówno działanie, jak i zaniechanie.

Wina w rozumieniu art. 415 k.c. ujmowana bywa szeroko, jako kategoria obejmująca dwa elementy – obiektywny i subiektywny. Pierwszy z nich oznacza bezprawność działania lub zaniechania osoby odpowiedzialnej za szkodę, drugi zaś wiąże się z nastawieniem psychicznym sprawcy czynu. Bezprawność – jako przedmiotowa cecha czynu sprawcy – ujmowana jest jako sprzeczność z obowiązującym zasadami porządku prawnego. Kwalifikacja podmiotowa odnosi się natomiast do oceny działania lub zaniechania z punktu widzenia nastawienia psychicznego sprawcy szkody. Opiera się on na dwóch momentach – przewidywania i woli. Postać i stopień winy nie mają istotnego znaczenia w reżimie deliktowym, bowiem odpowiedzialność przypisywana jest tu za każde, choćby najmniejsze zawinienie (poza wyjątkiem z art. 422 k.c.). Podobnie, jak w prawie karnym wyróżnia się jednak winę umyślną i nieumyślną, co łączy się odpowiednio ze złym zamiarem i niedbalstwem. Opis winy umyślnej nie wywołuje większych trudności i powszechnie przyjmuje się, iż występuje ona w przypadku działań podjętych w zamiarze wyrządzenia szkody drugiemu - *dolus directus* - lub kiedy sprawca, przewidując możliwość wyrządzenia takiej szkody, godzi się na to świadomie - *dolus eventualis*. Większe trudności rodzi oznaczenie postaci winy nieumyślnej, bowiem inaczej niż w prawie karnym, sprowadza się ją tylko do niedbalstwa. Niedbalstwo łączy się ze stwierdzeniem, iż do szkody doszło na skutek niezachowania przez sprawcę należytej staranności wymaganej w stosunkach danego rodzaju. Oznaczony w ten sposób wzorzec ma charakter abstrakcyjny i odnosi się do każdego, kto znalazł się w określonej sytuacji. Co do zasady, przy określaniu kształtu wzorca zachowań nie następuje odwołanie do cech osobistych sprawcy, choć dla ostatecznego postawienia mu zarzutu należy ocenić, czy ze względu na jego indywidualne cechy i okoliczności, w jakich się znalazł, mógł zachować się w sposób należyty.

Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż pozwana Gmina dopuściła się zawinionego zaniechania, skutkującego wyrządzeniem szkody w majątku powoda. Strona pozwana nie zdołała wykazać w toku procesu, że dołożyła należytej staranności przy wyodrębnianiu i sprzedaży lokalu na rzecz W. i G. małżonków M. – rodziców powoda.

W świetle zgromadzonego materiału dowodowego nie ulega wątpliwości, że Gminie Ł. można przypisać co najmniej niedbalstwo przy dokonaniu wyodrębnienia przedmiotowego lokalu i jego zbyciu na rzecz rodziców powoda.

W dacie umowy sprzedaży lokal nr (...) przy ul. (...) był położony na dwóch odrębnych nieruchomościach, z których każda miała już urządzoną księgę wieczystą. Gmina posiadała wiedzę o podziale nieruchomości, gdyż w protokole rokowań odwołuje się do nowego oznaczenia numeru działki i jej powierzchni, a nadto - jak podniósł biegły K. A. - granica między dwiema nieruchomościami została wyznaczona w 1990 roku i zatwierdzona przez Gminę decyzją nr (...) z 1 marca 1990 r..

Lokal nie spełniający wymogów samodzielności w rozumieniu ustawy o własności lokali, nie powinien być w ogóle przedmiotem wyodrębnienia i sprzedaży. W tej sytuacji, zawarcie przez stronę pozwaną umowy z rodzicami powoda, nosiło cechy bezprawności.

Dla wyodrębnionego lokalu została założona księga wieczysta. Z. M. nawet przy dołożeniu maksymalnej staranności nie mógł przypuszczać, że Gmina Ł. zbyła jego rodzicom lokal, którego nie była właścicielem. Przekonanie powoda,

że przysługuje mu prawo własności lokalu mieszkalnego znajdowało oparcie w treści księgi wieczystej (...). Zgodnie bowiem z zapisem w księdze wieczystej lokal o powierzchni 44,12 m² został wyodrębniony z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości będącej własnością Gminy Ł. i jako samodzielny lokal mieszkalny stanowi odrębną nieruchomość.

Nie ulega w ocenie Sądu Okręgowego wątpliwości, że w wyniku niedbalstwa strony pozwanej, Z. M. doznał wymiernej szkody majątkowej - został wyeksmitowany z części lokalu, mógł razem z żoną korzystać tylko z powierzchni 8,76 m² (przedpokoju i kuchni), co w stopniu nawet najmniejszym nie zaspokaja ich potrzeb mieszkaniowych. Jednocześnie, zaferowany powodowi dopiero w listopadzie 2011 r. lokal komunalny, nie odpowiada standardowi spornemu lokalowi przy ul. (...), a nadto – powodowi przysługuje do niego jedynie prawo najmu. Nadto, z uwagi na zły stan techniczny lokalu i budynku, w którym się znajduje, powód nie byłby zainteresowany jego wykupieniem, nawet jeśli byłaby taka możliwość.

Ustalenie zatem, że szkoda, jakiej doznał powód, była następstwem niedbalstwa strony pozwanej, stanowiło podstawę uwzględnienia żądań zawartych w pozwie w stosunku do Gminy M. Ł. w oparciu o art. 415 k.c.

Z. M. w pozwie zażądał zasądzenia od strony pozwanej odszkodowania w wysokości 163.020,30 zł, obejmującej:

- kwotę 160.000 zł tytułem odszkodowania odpowiadającego wartości lokalu według cen obowiązujących w dniu 23 listopada 2010 r. ;

- kwotę 3020,30 zł tytułem kosztów postępowania egzekucyjnego prowadzonego w oparciu o wyrok Sądu Okręgowego Łodzi w sprawie III Ca 924/10, opatrzonego klauzulą wykonalności w dniu 25 sierpnia 2011 r. przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi K. P. w sprawie Km 45231/11.

W ocenie Sądu Okręgowego, nie sposób podzielić poglądu strony pozwanej, wywodzącej, że skoro lokal nie mógł być przedmiotem obrotu, to powód nie doznał uszczerbku w majątku, ponieważ zarówno powód, jak i jego poprzednicy prawni nigdy nie nabyli prawa własności do spornego lokalu. Zawierając umowę sprzedaży rodzice powoda działali w uzasadnionymi okolicznościami przekonaniu, że uzyskają prawo majątkowe, którego wartość rynkową określono na 45.000 zł. Ponieśli oni szkodę w postaci uiszczony ceny (20 % lokalu) oraz nie uzyskali korzyści w postaci różnicy między wartością rynkową lokalu a uiszczoną ceną, którą w normalnym toku spraw zyskują osoby spełniające warunki do nabycia lokalu mieszkalnego z bonifikatą od Gminy.

Natomiast Sąd Okręgowy wskazał, że wysokości szkody, jakiej doznał Z. M. nie sposób rozpatrywać w oderwaniu od realiów, w jakich rodzice powoda dokonali zakupu lokalu od Gminy. W. i G. M. kupili mieszkanie po preferencyjnych cenach, z dużą bonifikatą. Z tego względu odszkodowanie nie może stanowić zwaloryzowanej wartości mieszkania na dzień 23 listopada 2010 r., lecz uwzględnić warunki transakcji. Tylko bowiem w ten sposób szkoda zostanie wyrażona w sposób rzeczywisty.

Z uwagi na powyższe oraz biorąc pod uwagę treść art. 363 § 2 k.c. nakazujący ustalać wysokość odszkodowania pieniężnego według cen z daty ustalenia odszkodowania, Sąd Okręgowy zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 24.160 zł, stanowiącą 20 % rynkowej wartości mieszkania na dzień 23 listopada 2010 r. według opinii biegłego M. M. (2) (151.000 – 80 % = 30.200 zł), pomniejszoną o 20 %. Na takich bowiem warunkach rodzice powoda dokonali zakupu nieruchomości w 1999 roku. W pozostałym zakresie powództwo o odszkodowanie zostało oddalone.

W ocenie Sadu Okręgowego, nie można natomiast uznać kosztów postępowania egzekucyjnego za szkodę pozostającą w związku przyczynowym z działaniem Gminy. Powód miał bowiem obowiązek dobrowolnie wykonać tytuł wykonawczy i konieczność uiszczenia opłaty egzekucyjnej w wysokości 3020,30 zł należy wiązać z zaniechaniem Z. M..

O odsetkach ustawowych od zasądzonej kwoty odszkodowania orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c. i art. 455 k.c. zgodnie z żądaniem powoda. Początek terminu naliczania odsetek ustawowych należy wiązać z datą wydania przez powoda nieruchomości Central (...) Sp. z o.o., tj. 4 listopada 2011 r.

Sąd Okręgowy wskazał nadto, że zarzut przedawnienia podniesiony przez stronę pozwaną nie zasługuje na uwzględnienie. Roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. Jednakże w każdym wypadku roszczenie przedawnia się z upływem lat dziesięciu od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie wyrządzające szkodę. Według art. 442¹ § 1 k.c., jak i obowiązującego do 10 sierpnia 2007 r. art. 442 k.c., dla uznania, że rozpoczął się bieg trzyletniego przedawnienia konieczne jest, aby poszkodowany dowiedział się zarówno o szkodzie, jak i osobie zobowiązanej do jej naprawienia. Oba te elementy muszą być spełnione łącznie. W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, że o "dowiedzeniu się o szkodzie" można mówić wtedy, gdy poszkodowany "zdaje sobie sprawę z ujemnych następstw zdarzenia wskazujących na fakt powstania szkody"; inaczej rzecz ujmując, gdy ma "świadomość doznanej szkody"; dopóki tak rozumiane dowiedzenie się o szkodzie nie nastąpi, dopóty bieg przedawnienia w ogóle nie może się rozpocząć - tak wyrok Sądu Najwyższego z 21.10.2011 r., IV CSK 46/11, L.).

Z taką sytuacją mamy do czynienia na gruncie niniejszej sprawy – zdarzeniem wywołującym szkodę było zawarcie umowy kupna lokalu przez rodziców powoda. 10 – letni termin przedawnienia upłynął zatem w dniu 18 stycznia 2009 r. , tj. przed powzięciem przez powoda wiadomości o szkodzie. Dla powoda nie będącego prawnikiem , trzyletni termin przedawnienia rozpoczął bieg dopiero w chwili ostatecznego rozstrzygnięcia w przedmiocie powództwa o eksmisję, które miało miejsce w dniu 23 listopada 2010 r., tj. w dacie wyrokowania przez Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie III Ca 924/10. Z. M. aż do prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie I C 13/08 mógł uważać się za właściciela spornego lokalu, jako osoba ujawniona w księdze wieczystej nieruchomości. W takim przekonaniu utwierdzał go również wyrok Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi z 28.05.2010 r.. Pozew (złożony 18.06.2012 r.) został zatem wniesiony przed upływem 3 letniego terminu przedawnienia, liczonego od 23 listopada 2010r.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., dokonując ich stosunkowego rozliczenia. Powód żądał zasądzenia od pozwanej kwoty 163.020,30 zł , w wyroku zasądzono 24.160 zł. Powód wygrał zatem sprawę w 14,8 % . W toku procesu powód korzystał ze zwolnienia od kosztów sądowych w całości na mocy postanowienia z 16 lipca 2012 r. (k. 41). W związku z tym , powstały po stronie Skarbu Państwa nieuiszczone koszty sądowe w postaci : opłaty od pozwu (8152 zł) oraz wydatków na wynagrodzenie biegłych (202,44 zł + 1502,59 zł). Biorąc pod uwagę stopień , w jakim uległ w sporze, Sąd obciążył powoda nieuiszczonymi kosztami sądowymi w wysokości 8110 zł , a pozwanego – w wysokości 3795 zł . Na zasadzie art. 100 k.p.c. Sąd Okręgowy zniósł między stronami koszty zastępstwa procesowego.

Apelacje od powyższego wyroku złożyły obie strony.

Powód Z. M. w swojej apelacji, zaskarżył wyrok w części, to jest w zakresie oddalającym powództwo ponad kwotę 24 160 zł -w zakresie punktów 2.,3.,4. oraz 5.

Apelujący zarzucił:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, które mogło mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia: art.361§2 kc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na odstępstwie od zasady pełnego odszkodowania, przejawiającą się w zasądzeniu na rzecz powoda odszkodowania w niepełnej wysokości i uznaniu, że szkodą poniesioną przez powoda jest wyłącznie kwota 24 160 złotych, stanowiąca zwaloryzowaną na dzień ustalenia odszkodowania cenę zapłaconą przez rodziców powoda na rzecz pozwanej w wykonaniu umowy z dnia 18 stycznia 1999r. w sytuacji, gdy na szkodę poniesioną przez powoda składa się pełna wartość nieruchomości, z której został wyeksmitowany, a nadto koszty postępowania egzekucyjnego poniesione przez powoda, których w okolicznościach stanu faktycznego sprawy nie mógł uniknąć;

2. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia to jest:

a. art.233§1 kpc poprzez zaniechanie dokonania oceny dowodów zgłoszonych na okoliczności szkody poniesionej przez poprzedników prawnych powoda, wynikających z kosztów zawarcia umowy z dnia 18 stycznia 1999r., a także

szkody poniesionej przez powoda w związku z nakładami poczynionymi w dobrej wierze na nieruchomości lokalową położoną w Ł. przy ul. (...) przed datą eksmisji powoda z ww. lokalu;

b. art.328 §2 kpc poprzez niewyjaśnienie podstawy prawnej wyroku w zakresie, w jakim Sąd oddalił powództwo ponad kwotę 24 160 złotych, co powoduje, że wyrok ten nie poddaje się kontroli instancyjnej, a jednocześnie prowadzi do wewnętrznej sprzeczności uzasadnienia zaskarżonego wyroku;

c. art.102 kpc – polegające na obciążeniu powoda kosztami postępowania w kwocie 8 110 złotych w sytuacji, gdy w sprawie niewątpliwie zachodzi szczególny wypadek uzasadniający odstąpienie od zasady odpowiedzialności za (matematyczny) wynik procesu, a w szczególności wobec braku jakiegokolwiek przyczynienia się powoda do zaistnienia okoliczności skutkujących wyrządzeniem mu szkody, złożoności stanu faktycznego i prawnego sprawy, a nadto trudnej sytuacji osobistej i finansowej powoda, a także wobec uznania co do zasady żądania powoda za usprawiedliwione.

Apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 163 020,30 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 4 listopada 2011r. do dnia zapłaty ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji.

Nadto wniósł o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Pozwana Gmina M. Ł. zaskarżyła wyrok Sądu Okręgowego w części uwzględniającej powództwo ponad kwotę 7200 złotych i zasądzającej od pozwanego na rzecz powoda kwotę 16 960 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 4 listopada 2011r. (punkt 2. wyroku) oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania (punkt 4. wyroku). Zaskarżonemu wyrokowi pozwana zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest:

1. art.481 §1 kc w zw. z art. 363§2 kc przez przyjęcie, że odsetki od świadczenia odszkodowawczego należą się od daty wcześniej niż data ustalenia wysokości odszkodowania, a więc przyjęcie, że dłużnik pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia o charakterze odszkodowawczym przed ustaleniem przez Sąd wysokości należnego odszkodowania,

2. art.363§2 kc poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że szkoda, której doznał powód przekracza wartość zapłaconej ceny nominalnej za lokal, to jest przekracza kwotę 7200 zł i odpowiada aktualnej wartości lokalu nr (...) przy ul. (...).

Wskazując na powyższe zarzuty, apelująca pozwana wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w części uwzględniającej powództwo poprzez oddalenie powództwa ponad kwotę 7200 złotych oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu za postępowanie apelacyjne, w tym kosztów zastępstwa procesowego, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, z uwzględnieniem kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Z ostrożności, na wypadek nie uwzględnienia przez Sąd ww. wniosków apelacji, pozwana wniosła o zmianę wyroku poprzez zasądzenie odsetek za opóźnienie od kwoty 24 160 złotych od daty 7 kwietnia 2015r. oraz o zmianę wyroku w zakresie obciążenia pozwanego kosztami procesu ponad kwotę 2336,16 złotych.

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnicy stron poparli apelację własną i wnieśli o oddalenie apelacji strony przeciwnej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda i apelacja pozwanej podlegała uwzględnieniu w części.

Na wstępie należy zaznaczyć, że Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny przyjął za własne. W ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd I instancji przyjął przepis art.415 k.c. jako prawidłową podstawę odpowiedzialności pozwanej Gminy.

Bezspornym w niniejszej sprawie jest, że powód Z. M. doznał szkody w wyniku bezprawnego i zawinionego działania pozwanej. Podzielić należy stanowisko Sądu Okręgowego, że Gminie Ł. można przypisać co najmniej niedbalstwo przy dokonaniu wyodrębnienia przedmiotowego lokalu i jego zbyciu na rzecz rodziców powoda. Potwierdzeniem powyższego pozostaje uznanie powództwa przez pozwaną w zakresie stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości, położonej w Ł. przy ulicy (...), zawartej w dniu 18 stycznia 1999 roku przed notariuszem A. J., w jego Kancelarii Notarialnej w Ł. Plac (...), repertorium A nr 189/1999.

Za prawidłową należy uznać także konstatację Sądu Okręgowego, że rodzice powoda nabywając od pozwanej gminy lokal mieszkalny, uiszczając cenę nabycia z uwzględnieniem bonifikaty, uzyskali w ramach świadczenia wzajemnego prawo do przedmiotowego lokalu, którego wartość w chwili nabycia prawa do lokalu w 1999r. odpowiadała cenie sprzedaży – 45 000 zł. Na datę orzekania, zgodnie z niekwestionowaną opinią biegłego, wartość tego prawa została określona na 151 000 zł.

Zważywszy na sposób określenia żądania przez powoda w pozwie w zakresie roszczenia odszkodowawczego, stanowisko strony pozwanej odnośnie tego roszczenia jak również zaskarżony sposób rozstrzygnięcia o tym żądaniu przez Sąd I instancji, należy stwierdzić, że kwestią wymagającą rozważenia pozostaje określenie wysokości szkody na gruncie stanu faktycznego ustalonego w niniejszym postępowaniu, przy zastosowaniu art.361§2 kc wyrażającego zasadę pełnego odszkodowania.

Dla dalszych rozważań, w ocenie Sądu Apelacyjnego, kluczowym pozostaje konstatacja, że choć umowa, której nieważność została stwierdzona, zawarta była pomiędzy stroną pozwaną jako sprzedającą a W. i G. M. jako kupującymi, to jednak stroną poszkodowaną pozostaje Z. M., który na skutek umowy darowizny zawartej z rodzicami W. i G. M. uzyskał prawo własności do przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Zatem zaistniały ciąg zdarzeń w postaci bezprawnego i zawinionego działania pozwanej Gminy w zakresie wyodrębnienia i stwierdzenia cech samodzielności przedmiotowego lokalu, przeniesienia prawa własności do tego lokalu na rzecz poprzedników prawnych powoda, a następnie zawarcie umowy darowizny między rodzicami powoda a powodem - z jednej strony wskazuje na istnienie związku przyczynowego między zdarzeniem wywołującym szkodę a zaistniałą szkodą w majątku powoda, ale też z drugiej strony stanowi wyznaczenie momentu powstania szkody, co warunkuje ustalenie wysokości szkody.

Bez wątpienia szkoda ta powstała w majątku powoda, co powoduje przy ustalaniu jej wysokości konieczność oderwania się od warunków umowy sprzedaży nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) zawartej w dniu 18 stycznia 1999 r. przed notariuszem A. J. (Rep. A nr 189/99) zawartej pomiędzy stroną pozwaną jako sprzedającą a W. i G. M. jako kupującymi, w tym w szczególności ustalenia wysokości ceny przy uwzględnieniu bonifikaty. Należy przy tym zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, że zawierając umowę sprzedaży z pozwaną, dotyczącą przedmiotowego lokalu, rodzice powoda działali w uzasadnionym okolicznościami przekonaniu, że uzyskują prawo majątkowe o określonej na moment sprzedaży wartości. Podzielić należy także konstatację, że ponieśliby oni szkodę w postaci uiszczonej ceny oraz nie uzyskaliby korzyści w postaci różnicy między wartością rynkową lokalu a uiszczoną ceną, którą w normalnym toku spraw zyskują osoby spełniające warunki do nabycia lokalu mieszkalnego z bonifikatą od Gminy. Rozszerzając powyższą argumentację należy zauważyć, że umowa darowizny między rodzicami powoda a powodem zawarta w dniu 21 maja 2001r. przeniosła na rzecz powoda prawo własności do tego lokalu bez jakichkolwiek obwarowań odnośnie określenia wartości tego prawa. Zatem w chwili uzyskania prawa własności do przedmiotowego lokalu mieszkalnego w przypadku powoda brak jest podstaw, w ocenie Sądu Apelacyjnego, w ramach ustalania wysokości szkody powoda do rozróżniania opisanego powyżej, dotyczącego poprzedników prawnych powoda. Powód w drodze darowizny uzyskał prawo własności przedmiotowego lokalu o określonej na moment sporządzonej umowy darowizny – wartości.

Zauważyć nadto należy, że w powyższej dacie, hipotetycznie rzecz ujmując, szkoda rodziców powoda jako pierwotnie nabywających prawo własności do przedmiotowego lokalu, odpowiadałaby także pełnej wartości prawa do tego lokalu, gdyż w tej dacie, zważywszy na datę nabycia tego lokalu w 1999r., ustały już uwarunkowania ograniczające możliwości rozporządzenia tym prawem przez rodziców powoda w związku ze skorzystaniem z bonifikaty w rozumieniu art.

68 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami. Powyższa uwaga dotyczy możliwości rozporządzenia prawem do lokalu także przez powoda.

Powód mógł pozostawać w przekonaniu co do przysługującego mu prawa własności do przedmiotowego lokalu także zważywszy na treść działu II księgi wieczystej urządzonej dla przedmiotowego lokalu, w której powód został ujawniony jako właściciel.

Zatem na dzień 4 listopada 2011r., to jest daty eksmisji powoda Z. M. z przedmiotowego lokalu, a więc daty utraty władztwa w stosunku do lokalu w następstwie stwierdzenia braku tytułu prawnego powoda do zajmowanego lokalu mieszkalnego, powód poniósł szkodę odpowiadającą wartości prawa własności do tego lokalu.

Powyższe rozważania, w ocenie Sadu Apelacyjnego, prowadzą do wniosku, że nietrafnym było zatem uznanie, przez Sąd Okręgowy, iż wysokość szkody, jakiej doznał Z. M. należy rozpatrywać przy uwzględnieniu realiów nabycia lokalu od pozwanej Gminy przez rodziców powoda.

Zgodnie z art. 361 § 1 i 2 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. W powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono.

Pojęcie szkody tak w orzecznictwie jak i doktrynie definiowane jest jako różnica powstała wbrew woli poszkodowanego pomiędzy obecnym stanem majątkowym a tym stanem, jaki istniałby, gdyby nie nastąpiło zdarzenie powodujące szkodę.

Natomiast stosownie do brzmienia art.363§2 kc, jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili.

Na datę orzekania zgodnie z niekwestionowaną opinią biegłego wartość rynkowa prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego została określona na 151 000 zł. W ocenie Sądu Apelacyjnego taka też kwota jako odpowiadająca wysokości szkody poniesionej przez powoda podlegała zasądzeniu.

Powyższe rozważania prowadzą zatem do wniosku, że zasadnym okazał się zarzut powoda naruszenia prawa materialnego art.361§2 kc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na odstępstwie od zasady pełnego odszkodowania. Słusznie zarzucił powód, że błędnym było zasądzenie na rzecz powoda odszkodowania w kwocie 24 160 złotych, stanowiącej zwaloryzowaną na dzień ustalenia odszkodowania cenę zapłaconą przez rodziców powoda na rzecz pozwanej w wykonaniu umowy z dnia 18 stycznia 1999r..

W tym miejscu należy wskazać, że powyżej przedstawiona argumentacja skutkuje uznaniem z kolei za bezzasadny zarzut apelującej strony pozwanej naruszenia art.363§2 kc poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że szkoda, której doznał powód przekracza wartość zapłaconej ceny nominalnej za lokal to jest przekracza kwotę 7200 złotych i odpowiada aktualnej wartości lokalu nr (...) przy ul. (...).

Kontynuując rozważania odnośnie apelacji powoda, to należy stwierdzić, że w ocenie Sądu Apelacyjnego zarzut naruszenia art.361§2 kc pozostaje bezzasadny, jeśli chodzi o dochodzoną tytułem odszkodowania kwotę 3020,30 zł tytułem kosztów postępowania egzekucyjnego prowadzonego w oparciu o wyrok Sądu Okręgowego Łodzi w sprawie III Ca 924/10, opatrzonego klauzulą wykonalności w dniu 25 sierpnia 2011 r., przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi K. P. w sprawie Km 45231/11. Sąd Apelacyjny podzielił w tym względzie pogląd Sądu I instancji, że nie można uznać kosztów postępowania egzekucyjnego za szkodę pozostającą w związku przyczynowym z działaniem Gminy. Powód miał bowiem obowiązek dobrowolnie wykonać tytuł wykonawczy. Zaniechanie Z. M. w dobrowolnym opuszczeniu i wydaniu przedmiotowego lokalu mieszkalnego, niezależnie od przyczyn takiego stanu rzeczy podnoszonych przez powoda w uzasadnieniu tej części roszczenia odszkodowawczego,

spowodowało konieczność wszczęcia postępowania egzekucyjnego przez uprawnionego wierzyciela, które to koszty w wysokości 3020,30 zł obowiązany był zapłacić powód jako dłużnik. Uzależnienie bowiem dobrowolnego opuszczenia i wydania przedmiotowego lokalu przez powoda od wskazania innego lokalu przez Gminę, do którego powód w związku z orzeczoną eksmisją miałby się przeprowadzić, nie można uznać jako pozostającego w uzasadnionym związku przyczynowym z bezprawnym działaniem Gminy, w wyniku którego powód prawo do przedmiotowej nieruchomości utracił.

Wobec uznania przez Sąd Apelacyjny, w wyniku dokonania odmiennej oceny prawnej, za zasadny zarzut naruszenia art.361§2 kc, którego konsekwencją jest uwzględnienie żądania powoda w zakresie zasądzenia kwoty 151 000 złotych jako odpowiadającej wartości utraconego przez powoda prawa odrębnej własności lokalu, w ocenie Sądu Apelacyjnego, bezprzedmiotowym stało się rozważanie zasadności zarzutów naruszenia prawa procesowego art.233§1 kpc poprzez zaniechanie dokonania oceny dowodów zgłoszonych na okoliczności szkody poniesionej przez poprzedników prawnych powoda wynikających z kosztów zawarcia umowy z dnia 18 stycznia 1999r., a także szkody poniesionej przez powoda w związku z nakładami poczynionymi w dobrej wierze na nieruchomość lokalową położoną w Ł. przy ul. (...) przed datą eksmisji powoda z ww. lokalu oraz zarzut naruszenia art.328 §2 kpc poprzez niewyjaśnienie podstawy prawnej wyroku w zakresie, w jakim Sąd Okręgowy oddalił powództwo ponad kwotę 24 160 złotych. Uwzględnienie roszczenia powoda w kwocie odpowiadającej pełnej wartości utraconego prawa odrębnej własności lokalu, jako pochłaniającej wszelkie nakłady związane z lokalem, eliminuje konieczność rozważania żądania odszkodowania związanego z nakładami poczynionymi na przedmiotowy lokal oraz kosztami zawarcia umowy. W konsekwencji również ewentualne uchybienia dotyczące sporządzenia uzasadnienia przez Sąd I instancji stały się nieznaczące.

Także bezprzedmiotowym stało się odniesienie do zgłoszonego przez apelującego powoda zarzutu naruszenia art.102 kpc. Wobec zmiany, w wyniku uwzględnienia apelacji powoda, zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego poprzez uwzględnienie w znacznej części powództwa, należało zastosować odpowiednią do zmienionego rozstrzygnięcia zasadę rozliczenia kosztów postępowania. Zasadnym było, w ocenie Sądu Apelacyjnego, rozstrzygnięcie o kosztach postępowania przed Sądem I instancji na podstawie art. 100 zdanie 2. kpc. Powód uległ pozwanemu jedynie w nieznaczącej części swego żądania, dlatego na pozwaną Sąd włożył obowiązek zwrotu na rzecz powoda w kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 3600 złotych, określonej w § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej z urzędu (tekst jednolity: Dz. U. 2013 r. poz. 461) oraz kwotę 17 złotych tytułem uiszczonej opłaty od pełnomocnictwa .

Konsekwencją przyjętej zasady odpowiedzialności strony pozwanej za koszty procesu było obciążenie na podstawie art.113 ust.1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2014r. poz. 1025 ze zm.) w całości strony pozwanej kosztami sądowymi, które tymczasowo zostały wyłożone przez Skarb Państwa, obejmującymi opłatę od pozwu - 8152 zł oraz wydatki na wynagrodzenie biegłych - 1 705,03 zł.

Przechodząc do apelacji strony pozwanej, za uzasadniony należało, w ocenie Sądu Apelacyjnego uznać jedynie zarzut naruszenia art.481 §1 kc w zw. z art. 363§2 kc przez przyjęcie, że odsetki od świadczenia odszkodowawczego należą się od daty wcześniej niż data ustalenia wysokości odszkodowania.

W orzecnictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że odsetki ustawowe pełnią funkcję waloryzacyjną, kompensując spadek wartości należności pieniężnej wywołanej inflacyjnym wzrostem cen. Temu samemu celowi służy wynikająca z art.363§2 k.c. zasada ustalenia odszkodowania według cen z daty orzekania. Nieuzasadnione jest stosowanie równocześnie dwóch mierników równoważących skutki utraty siły nabywczej pieniądza. Z tej właśnie przyczyny odszkodowanie obliczone według cen z daty jego ustalania, którą z reguły jest data orzekania, staje się wymagalne dopiero z datą wyrokowania i dopiero od tej daty dłużnik pozostaje w opóźnieniu uzasadniającym zapłatę odsetek (por. uchwała Sądu Najwyższego z 6 września 1994r., III CZP 105/94, OSNC 1995/2/26; wyroki Sądu Najwyższego z 29 maja 2000r., III CKN 823/98, Lex nr 51365; z 25 lipca 2002 r., III CKN 1331/00, Lex nr 56059; z 16 kwietnia 2009r., I CSK 524/08, OSNC-ZD 2009/4/106; wyrok SN z 11 lutego 2010r., I CSK 262/09, Lex nr738077).

Ma zatem rację skarżący pozwany, że skoro w przedmiotowej sprawie wysokość odszkodowania w postaci wartości prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego została ustalona według cen z daty jego ustalenia, a nie z daty wyrządzenia szkody, przy czym ceny z daty ustalenia odszkodowania były wyższe niż ceny z daty wyrządzenia szkody, zasadnym była zmiana zaskarżonego wyroku w zakresie odsetek poprzez ich zasądzenie od dnia 7 kwietnia 2015r., to jest od daty wyrokowania przez Sąd I instancji.

Mając na względzie powyższe rozważania, Sąd Apelacyjny na podstawie art.386§1 kpc z apelacji obu stron zmienił zaskarżony wyrok w punktach 2.,3.,4. i 5. jak w punkcie I. sentencji wyroku oraz na podstawie art.385 kpc oddalił apelację powoda i apelację pozwanego w pozostałej części jako bezzasadne (punkt II. sentencji wyroku).

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na podstawie art. 100 zdanie 2. kpc. Powód uległ jedynie w nieznacznej części wywiedzionych apelacji, dlatego Sąd Apelacyjny zasądził od Gminy M. Ł. na rzecz Z. M. kwotę 2 700 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, określonej w § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej z urzędu (tekst jednolity: Dz. U. 2013 r. poz. 461).

Konsekwencją przyjętej zasady odpowiedzialności strony pozwanej za koszty procesu było obciążenie na podstawie art.113 ust.1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2014r. poz. 1025 ze zm.) w całości strony pozwanej kosztami sądowymi, od których powód był zwolniony, obejmującymi opłatę od apelacji powoda w kwocie 6944 zł.