

Sygnatura akt I ACa 919/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 marca 2020 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie:

Sędzia Ryszard Iwankiewicz (przewodniczący)

Sędzia Agnieszka Sołtyka

Sędzia Leon Miroszewski (spr.)

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Magdalena Goltsche

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2020 w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M. w likwidacji i Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G.

przeciwko Skarbowi Państwa – Ministrowi Rozwoju

przy udziale interwenienta ubocznego Z. D.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 16 czerwca 2015 roku, sygnatura akt IC 3655/13

I. zmienia zaskarżony wyrok:

1) w punkcie 2. w ten sposób że zasądza od pozwanego na rzecz powoda Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M. w likwidacji kwotę 687.947,87 (sześćset osiemdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset czterdzieści siedem 87/100) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 maja 2017 roku i oddala powództwo tego powoda w pozostałej części;

2) w punkcie 3. w ten sposób, że zasądza od pozwanego na rzecz powoda Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. kwotę 227.606,92 (dwieście dwadzieścia siedem tysięcy sześćset sześć 92/100) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 maja 2017 roku i oddala powództwo tego powoda w pozostałej części;

3) w punkcie 3. w ten sposób, że ustala stosunkowe rozdzielenie kosztów procesu pomiędzy stronami przyjmując, że każdy z powodów wygrał sprawę w zakresie swojego żądania w rozmiarze 17,2 %, a przegrał w stosunku do pozwanego w rozmiarze 82,8 %, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. ustala stosunkowe rozdzielenie pomiędzy stronami kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym i kasacyjnym przyjmując, że w sprawie z powództwa Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M. w likwidacji powód wygrał sprawę w tych postępowaniach w rozmiarze 23,7 %, a przegrał w stosunku do pozwanego w rozmiarze 76,3 %, zaś w sprawie z powództwa Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. powód wygrał sprawę w tych postępowaniach w rozmiarze 25,2 %, a przegrał w stosunku do pozwanego w rozmiarze 74,8 %, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Agnieszka Sołtyka Ryszard Iwankiewicz Leon Miroszewski

Sygnatura akt I ACa 919/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 20 kwietnia 2010 roku, sygnatura akt I C 132/08, Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim oddalił powództwo Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M. w likwidacji i Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. przeciwko Skarbowi Państwa – Ministrowi Skarbu Państwa, oraz zasądził od powodów na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa (zgodnie z ówczesnym określeniem) koszty procesu.

Rozpoznał w ten sposób powództwo w zakresie żądania ewentualnego (po wcześniejszym prawomocnym oddaleniu wyrokiem częściowym z dnia 3 marca 2010 roku żądania głównego w postaci roszczenia o stwierdzenie obowiązku pozwanego do złożenia oświadczenia woli między innymi o przeniesieniu na powodowe spółki własności budynków zlokalizowanych na gruntach wymienionych w załączniku nr 1 do umowy z dnia 3 grudnia 1991r. o oddaniu mienia zlikwidowanego przedsiębiorstwa państwowego do odpłatnego korzystania), o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów 5.095.550 zł oraz 83.209,70 zł, a na rzecz spółki (...) kwoty 1.320.375 zł oraz 21.561,77 zł tytułem zwrotu nienależnych świadczeń.

Sąd Okręgowy ustalił, że umową z dnia 3 grudnia 1991r. zawartą pomiędzy Wojewodą (...), działającym w imieniu Skarbu Państwa a Przedsiębiorstwem (...) S.A. w M., zawartą na podstawie art. 39 ustawy z dnia 13 lipca 1990r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych oraz zarządzenia Ministra Finansów z dnia 10 listopada 1990r. w sprawie ustalenia należności za korzystanie z mienia Skarbu Państwa, oddano wymienionej spółce do odpłatnego korzystania mienie zlikwidowanego Przedsiębiorstwa (...) w M.. W §10 ust. 1 umowy strony postanowiły, że wydzierżawiający zobowiązuje się przenieść na dzierżawcę własność rzeczy i nieruchomości, będących przedmiotem umowy w terminie nie dłuższym niż jeden miesiąc od rozwiązania umowy. Wartość mienia ustalona została na kwotę 7.685.555.000 starych złotych i stanowiła podstawę do określenia łącznej sumy należności za korzystanie i wykup przedmiotu umowy. Dodatkowo dzierżawca zobowiązał się płacić wydzierżawiającemu opłatę dodatkową obliczaną przy zastosowaniu 3 wysokości ówczesnej stopy oprocentowania kredytu refinansowanego, liczonej od niespłaconej kwoty wartości mierna oraz czynsz dzierżawny.

Ustalił Sąd Okręgowy także, że do dnia 22 sierpnia 2000r. (...) spłaciła w całości zobowiązanie wynikające z umowy uiszczając łącznie kwotę 1.858.199,34 zł, w tym z tytułu: rat kapitałowych 768.555,60 zł, opłat dodatkowych 458.308,80 zł, opłat dodatkowych odroczonej 290.329,84 zł, odsetek ustawowych 92.330,59 zł, kwot negocjowanych 248.674,51 zł.

Sąd I instancji odnotował następnie, że wyrokiem z dnia 25 września 2006r. ten Sąd stwierdził nieważność umowy przeniesienia własności przedsiębiorstwa w części dotyczącej przeniesienia na rzecz pozwanej spółki prawa użytkowania wieczystego gruntów i własności posadowionych na nich budynków opisanych w § 1 pkt 1,2, 3, 4 tej umowy. Apelacje pozwanych – powódek z niniejszej sprawy i Skarbu Państwa zostały oddalone wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 14 listopada 2007r.

Przedstawiciele powódki - spółki (...) sporządzili zestawienie płatności na dzień 25 marca 2009r., w treści którego oświadczyli, iż wartość przejętych mieszkań na dzień 1 stycznia 1991r. wynosiła 216.404,21 zł, z czego część o wartości 175.477,06 zł przypadła spółce (...), a część o wartości 40.927,15 zł spółce (...). Wskazali również, iż do chwili uprawomocnienia się wyroku orzekającego częściową nieważność umowy z dnia 3 grudnia 1991r., spółki sprzedały część mieszkań, natomiast wartość pozostałych lokali wynosi 104.771,47 zł; odpowiednio wobec spółki (...) 83.209,70 zł i wobec spółki (...) 21.561,77 zł. Podali, iż spółka (...) dysponuje 4.076,4 m² mieszkań, natomiast spółka (...) 056,3 m² mieszkań.

Dokonując oceny prawnej Sąd Okręgowy uznał, że poczynione ustalenia nie dają podstawy do uwzględnienia roszczenia w jakiegokolwiek części. Wskazując na obowiązujące w procesie reguły rozkładu ciężaru dowodu stwierdził, że strona powodowa nie wykazała wysokości nienależnego świadczenia. W ocenie Sądu I instancji nieuprawnione było stanowisko powódek, że suma wszystkich uiszczonych rat kapitałowych stanowi równowartość świadczenia uiszczanego w zamian za przeniesienie własności spornych lokali. Literalne brzmienie umowy nie pozostawia wątpliwości, iż cena nabycia przedsiębiorstwa, w skład której wchodziły raty kapitałowe i opłaty dodatkowe, obejmowała zarówno koszty korzystania z mienia, jak i przejęcia jego własności. Na żadnym etapie wykonania umowy nie nastąpiło rozdzielanie tych świadczeń. Sposób określenia opłaty dodatkowej w treści umowy i powiązanie jej wymiaru ze stopą procentową pozwala na przyjęcie, że świadczenie to stanowiło ekwiwalent za rozłożenie na raty opłat za korzystanie i wykup mienia, a nie za użytkowanie majątku.

W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, iż na podstawie materiału dowodowego przedstawionego przez stronę powodową brak było możliwości ustalenia, w jakiej części spełnione przez powódki świadczenia faktycznie przekazywane były na poczet wykupu mienia przedsiębiorstwa, a w jakiej stanowiły równowartość należności za korzystanie z tego mienia. Jednocześnie, z uwagi na fakt, że żądanie powódek ograniczało się do rat kapitałowych uiszczonych wyłącznie na rzecz mieszkań, które nie zostały sprzedane osobom trzecim, niezbędnym pozostawało wyszczególnienie tych mieszkań, ustalenie ich wartości i odniesienie jej do wszystkich przekazanych lokali oraz uiszczonych za nie należności. Również w tym względzie strona powodowa nie wykazała zarówno wartości omawianych mieszkań, jak i skutecznie nie przedstawiła żadnych faktów, pozwalających na identyfikację lokali, określenie ich ilości czy powierzchni.

Niezależnie od powyższego, Sąd Okręgowy rozstrzygając sporne kwestie pomiędzy stronami, wskazał, że choć zachodzi możliwość zastosowania w sprawie o zwrot bezpodstawnego czy nienależnego świadczenia waloryzacji sądowej, to w danym przypadku jest ona niedopuszczalna z uwagi na treść art. 358¹ § 4 k.c. W jego ocenie nie ma podstaw do przyjęcia, że hipotezą tego przepisu nie były objęte świadczenia wynikające z umowy nieważnej, albowiem waloryzacja z art. 358¹ § 3 k.c. odnosi się do wszelkich zobowiązań, bez względu na źródło ich powstania, w tym z umów i innych zdarzeń.

Zdaniem tego Sądu dowodzenia nie wymaga też okoliczność, że Skarb Państwa nie jest już wzbogacony w rozumieniu przepisu 409 k.c., co jednoznacznie wynika z dyscypliny finansowej Skarbu Państwa. Tym samym ewentualny obowiązek zwrotu lub wydania korzyści uległ wygaśnięciu. Skarb Państwa w toku niniejszego postępowania występuje jako podmiot cywilnoprawny i nie ma podstaw do przyjęcia, że do dnia wytoczenia powództwa o unieważnienie umowy, w trakcie zużywania korzyści, nie musiał liczyć się z obowiązkiem jej zwrotu.

Sąd Okręgowy nie rozstrzygnął zarzutu przedawnienia jako nie mającego - wobec powyższej oceny - znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie.

Po rozpoznaniu apelacji powodowych spółek tutejszy Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 24 września 2011 roku, sygnatura akt I ACa 725/10, oddalił apelację oraz zasądził od powodów na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 5.400 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym. Przyjmując, że zarzut strony pozwanej przedawnienia roszczenia powodów nie jest zasadny, Sąd Apelacyjny zaakceptował ocenę dowodów i ocenę prawną dokonane przez Sąd Okręgowy. Uznał, że przy kwalifikacji

roszczenia powodów, jako dochodzonego na podstawie art. 410 k.c., dowodzeniu podlegała w pierwszej kolejności wysokość nienależnego świadczenia poprzednika prawnego powódek na rzecz Skarbu Państwa, tj. kwota, jaka została uregulowana na spłatę wartości nieruchomości objętych sporem, to ona bowiem wyznacza wartość ewentualnego wzbogacenia po stronie Skarbu Państwa. Stwierdził nie została wykazana jej wysokość. Spółka (...) S.A. uregulowała z tego tytułu 768.555,60 zł, jednakże nie cała ta kwota odpowiada świadczeniu nienależnemu, albowiem niesporne jest, iż część mienia została przez powódki zbyta przed ustaleniem nieważności umowy przeniesienia własności z dnia 31 października 2000r., a żądanie dotyczy tylko niektórych budynków wchodzących w skład zlikwidowanego przedsiębiorstwa. Strona powodowa winna była zatem wykazać, jaką kwotę uiściła na spłatę wartości tych właśnie nieruchomości, lecz obowiązku tego nie dopełniła. W tym zakresie ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd Okręgowy nie budziła zastrzeżeń Sądu Apelacyjnego.

W sprawie ewentualnej waloryzacji należnego świadczenia pieniężnego Sąd Apelacyjny uznał, że zawnioskowany przez powódki sposób urealnienia wartości rynkowej nienależnego świadczenia nie mógł zostać uwzględniony z kilku przyczyn. Po pierwsze, waloryzacji podlega wartość wzbogacenia, a zatem w danym przypadku wysokość świadczenia pieniężnego, a ta nie została wykazana. Po wtóre, Sąd Apelacyjny zaakceptował ocenę prawną przedstawioną przez Sąd I instancji o niedopuszczalności waloryzacji z uwagi na treść art. 358¹ § 4 k.p.c., zgodnie z którym żądaniem zmiany wysokości lub sposobu spełnienia świadczenia pieniężnego nie może wystąpić strona prowadząca przedsiębiorstwo, jeżeli świadczenie pozostaje w związku z prowadzeniem tego przedsiębiorstwa. Po trzecie, Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do akceptacji przyjętej przez stronę metody waloryzacji. Celem waloryzacji jest nadanie świadczeniu jego realnej wartości. Miał na względzie, że świadczeniem ekwiwalentnym do świadczenia pieniężnego miało być przeniesienie własności nieruchomości, jednakże ustalając metodę waloryzacji należy mieć na względzie wszystkie okoliczności danego przypadku. Wartość przedmiotu, za który waloryzowana cena została uiszczona, nie powinna mieć przesądzającego znaczenia. Przypisanie tej wartości takiego znaczenia skutkowałoby przerachowaniem według z góry przyjętych kryteriów, co pozostaje w sprzeczności z treścią art. 358¹ § 3 k.c., który jednoznacznie wskazuje na konieczność rozważenia interesów stron i dokonania przerachowania zgodnie z zasadami współżycia społecznego. Sąd Apelacyjny wskazał, że spółka (...) S.A. regulowała należności z tytułu spłaty wartości mienia przez 9 lat w formie rat kapitałowych. Roczna rata kapitałowa stanowiła wartość przedsiębiorstwa podzieloną na liczbę lat obowiązywania umowy. Był to bardzo dogodny sposób spłaty. Łącznie uiściła ona 1.858.199,34 zł, w tym z tytułu: rat kapitałowych 768.555,60 zł, opłat dodatkowych 458.308,80 zł, opłat dodatkowych odroczonych 290.329,84 zł, odsetek ustawowych 92.330,59 zł, kwot negocjowanych 248.674,51 zł. Porównanie tych liczb jest tym bardziej wymowne, jeśli się uwzględni, że spłata następowała częściowo w okresie hiperinflacji. Jak zważył, zmiana wartości nieruchomości i to powstała znacznie po okresie uregulowania nienależnego świadczenia, nie pozwala na uznanie, iż metr kwadratowy powierzchni winien być miernikiem waloryzacji. Przy waloryzacji nie można pominąć, jaka jest kwota wyjściowa świadczenia, które ma być waloryzowane, a ta, wynikająca z twierdzeń powódek, jest niewspółmiernie niska do kwoty żądanej w oparciu o przyjęty przez powódki miernik waloryzacji.

Rozważenie innych metod waloryzacji było zdaniem Sądu Apelacyjnego niemożliwe z uwagi na brak wykazania przez stronę powodową kwoty świadczenia nienależnego.

Powódki wniosły skargę kasacyjną od wskazanego wyroku tutejszego Sądu Apelacyjnego. Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 23 sierpnia 2012 roku uchylił zaskarżony wyrok Sądu Apelacyjnego w zakresie oddalenia apelacji i zasądzenia na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego i przekazał sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu orzeczenia Sąd Najwyższy stwierdził, że nie podziela oceny Sądu Apelacyjnego w sprawie odmowy przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego w celu dokonania waloryzacji świadczenia nienależnego z powodu braku dokumentacji źródłowej, albowiem to rzeczą biegłego jest ocena, czy przedstawione przez powodów sprzedanych i niesprzedanych mieszkań jest wystarczające dla sporządzenia opinii. Tym samym zdaniem Sądu Najwyższego stan faktyczny nie został ustalony w stopniu umożliwiającym ocenę zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Za trafny Sąd Najwyższy uznał zarzut wadliwej wykładni art. 358¹ § 4 k.c., a w związku z tym stwierdził, że nie jest wyłączona waloryzacja świadczenia powódek dokonanego na podstawie nieważnej umowy. Zgadając się z Sądem Apelacyjnym, że miernikiem waloryzacji kwoty uiszczonej przez poprzednika prawnego powódek nie może być rynkowa wartość niesprzedanych lokali, bowiem wartością wzbogacenia jest wartość nienależnego świadczenia - skoro Skarb Państwa w wyniku nieważnej umowy nie uzyskał własności nieruchomości, a jedynie świadczenie z tytułu rat kapitałowych, które jest nienależne i podlega zwrotowi według przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, Sąd Najwyższy jednocześnie stwierdził, że zwracana w następstwie nieważności umowy sprzedaży cena kupna powinna odpowiadać aktualnej wartości podlegającej zwrotowi rzeczy, a jednym z instrumentów prawnych mogących doprowadzić do stanu ekwiwalentności świadczeń jest ich sądowa waloryzacja. Tym samym nie można odeprzeć zarzutu skarżących, że istniała możliwość ustalenia, czy suma rat kapitałowych (a ściślej ich część stanowiąca zapłatę za ten składnik przedsiębiorstwa), odpowiadała w dacie ich świadczenia ówczesnym cenom rynkowym i dokonania stosownego przeliczenia według obecnych wartości rynkowych.

Sąd Najwyższy stwierdził także, że nie jest wykluczona możliwość stosowania innych mierników waloryzacji, powinny one jednak doprowadzić do ekwiwalentności świadczeń. Sąd Najwyższy zauważył, że Sąd Apelacyjny ma rację zwracając uwagę, że waloryzacja powinna być dokonywana z uwzględnieniem interesów obu stron oraz że należy uwzględnić fakt ratalnego regulowania rat kapitałowych i inne wskazane przez ten Sąd okoliczności.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy na skutek wskazanego uchylecia poprzedniego wyroku Sąd Apelacyjny w Szczecinie wyrokiem z dnia 10 kwietnia 2013 roku, sygnatura akt I ACa 710/12 uchylił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 20 kwietnia 2010 roku, sygnatura akt I C 132/08 i przekazał temu Sądowi sprawę do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. W uzasadnieniu orzeczenia Sąd Apelacyjny stwierdził, że Sąd Okręgowy oddalając powództwo w zakresie żądania ewentualnego nie dokonał właściwych ustaleń faktycznych, na podstawie których podlegało ono ocenie, a tym samym nie rozpoznał istoty sprawy. Wskazał, że Sąd Okręgowy nie tylko nie przeprowadził wnioskowanego przez powódki dowodu z opinii biegłego, ale także oddalił wnioski dowodowe pozwanego, choć przeprowadzenie tych dowodów mogło przyczynić się do należytego wyjaśnienia sprawy, a nadto całkowicie pominął dowody z dokumentów wskazanych przez powódki.

Sąd Apelacyjny uznał zatem, że wskazane uchybienia doprowadziły do sytuacji, w której całokształt istotnych dla rozpoznania sprawy nie został przez Sąd I instancji wyjaśniony i ustalony. Nie pozwala to na ocenę zastosowania przez ten Sąd przepisów prawa materialnego, których naruszenie zarzuciły apelujące, gdyż w tej sytuacji nie da się ich należyście zdekodować do stanu faktycznego tej sprawy.

Na koniec Sąd Apelacyjny stwierdził, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy winien ustalić aktualne stanowiska stron w zakresie roszczenia ewentualnego, dochodzonego przez powódki a następnie przeprowadzić dowody objęte wnioskami dowodowymi zgłoszonymi przez strony. Ewentualnie winien zobowiązać pełnomocników stron do ich sprecyzowania w sposób pozwalający ocenić ich przydatność dla rozstrzygnięcia tej sprawy. Dopiero tak zgromadzony materiał dowodowy Sąd pierwszej instancji winien poddać wszechstronnej ocenie i zająć ostateczne stanowisko w przedmiocie żądań powódek co do roszczenia ewentualnego, uwzględniając zgodnie z art. 398²⁰ k.p.c. wykładnię przepisów prawa wskazaną przez Sąd Najwyższy w tej sprawie.

Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim po ponownym przeprowadzeniu postępowania wyrokiem z dnia 16 czerwca 2015 roku, sygnatura akt I C 3655/13 w punkcie 1. umarzył postępowanie w sprawie z powództwa Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w M. w likwidacji co do kwoty 1.103.625 zł (jeden milion sto trzy tysiące sześćset dwadzieścia pięć złotych 00/100); w punkcie 2. zasądził od pozwanego Skarbu Państwa - Ministra Skarbu Państwa na rzecz powoda Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w M. w likwidacji kwotę 2.899.810,40 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 16.06.2015 r. do dnia zapłaty; w punkcie 3. zasądził od pozwanego Skarbu Państwa - Ministra Skarbu Państwa na rzecz powoda Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w G. kwotę 901.746,46 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 16.06.2015 r. do dnia zapłaty; w punkcie 4. w pozostałym zakresie powództwa oddalił; w punkcie 5. szczegółowe wyliczenie kosztów

procesu pozostawił referendarzowi sądowemu, ustalając, że: w sprawie z powództwa Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w M. w likwidacji powoda obciąża 22% kosztów procesu, a stronę pozwaną 78% kosztów procesu, a w sprawie z powództwa Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w G. powoda obciąża 32% kosztów procesu, a stronę pozwaną 68% kosztów procesu.

Sąd ten wskazał, że pismem procesowym z dnia 09 października 2013 r. (k. 1716) strony powodowe wniosły o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódek kwoty 5.312.250 zł, w tym kwoty 3.991.875 zł na rzecz Spółki (...) i 1.320.375 zł na rzecz Spółki (...). Powódki zgłosiły również wniosek ewentualny co do roszczenia w kwocie 6.415.875 zł z czego na Spółkę (...) przypadła kwota 5.095.500 zł, a na spółkę (...) kwota 1.320.375 zł. Pismem z dnia 23 marca 2010 r. powodowa spółka (...) ograniczyła swoje roszczenie do kwoty 3.991.875 zł, ponieważ odpis księgi wieczystej nr (...), wydany w dniu 19 stycznia 2010 r., wskazuje na to, że właścicielem budynku przy ul. (...) w M. jest (...), a nie Skarb Państwa. Skarb Państwa zwrócił ten budynek spółce (...), w związku z tym zaszła potrzeba ograniczenia powództwa w niniejszej sprawie. Strony powodowe zgłosiły wniosek dowodowy o ustanowienie biegłego z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego na okoliczność określenia wartości budynków przejętych od spółek (...) przez Skarb Państwa.

Dokonując ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy uszczegółowił ustalenia dokonane przy poprzednim rozpoznawaniu sprawy, między innymi w zakresie sprecyzowania zakresu sprzedaży przez poprzednika prawnego powódek niektórych mieszkań nabytych na podstawie umowy z dnia 3 grudnia 1991 r. i umowy przeniesienia własności przedsiębiorstwa z dnia 31 października 2000 roku i w tym zakresie ustalił, że do marca 2009 roku powodowe spółki sprzedały lokale mieszkalne w ilości: 28 przy ul. (...) w M., 7 przy ul. (...) w M. - 8 przy ul. (...) w M., 3 przy ul. (...) w M., 7 przy ul. (...) w M., 24 przy ul. (...) w M., 24 przy ul. (...) w M..

Sąd Okręgowy ustalił także, że z uwagi na stwierdzenie nieważności wskazanych wyżej umów w części dotyczącej przeniesienia na rzecz (...) S.A. w M. prawa użytkowania wieczystego gruntów i własności posadowionych na niej budynków opisanych w § 1 punktl, 2,3 i 4 umowy w zakresie przeniesienia własności nieruchomości na rzecz PPHU (...) S.A. (wyrok Sądu I instancji stał się prawomocny z dniem 14 listopada 2007 r.), jeden z następców prawnych (...) S.A tj. Przedsiębiorstwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, protokołem z dnia 5 marca 2010 r. przekazała Skarbowi Państwa dokumentację odnoszącą się do umów najmu lokali mieszkalnych zlokalizowanych w M. przy ul. (...), przy ul. (...)

Przedsiębiorstwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. - drugi następcą prawny (...) S.A pismem z dnia 24 marca 2009 r. przekazał Skarbowi Państwa dokumentację dotyczącą umów najmu lokali mieszkalnych zlokalizowanych w M. przy ulicy (...).

Opierając się na opinii biegłego sądowego B. S. oraz dokumentów dotyczących zwrotu mieszkań, Sąd Okręgowy ustalił wartości zwróconych mieszkań przez obie powódki.

Uznał, że ostatecznie, że powódka (...) przekazała na rzecz Skarbu Państwa lokale mieszkalne położone :

- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 85.574 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 87414 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 91730 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 85574 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 64955 zł
- przy ul. (...) w M. nr:(...) o aktualnej wartości 83107 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 83107 zł

- przy ul. (...) w M. nr:(...) o aktualnej wartości 83107zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 107243zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...)o aktualnej wartości 107243zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...)o aktualnej wartości 101826 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 101826 zł
- przy ul. (...) w M. nr:(...) o aktualnej wartości 101826 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 107243 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...)o aktualnej wartości 107243 zł
- przy ul. (...) w M. nr:(...) o aktualnej wartości 112672 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...)o aktualnej wartości 107243 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 101826 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 91730 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 89799 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 87414 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 68321 zł
- przy ul. (...) w M. nr:(...) o aktualnej wartości 85574 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 83107 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 64955 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...)o aktualnej wartości 81358 zł

Uznał też, że ostatecznie powódka (...) przekazała na rzecz Skarbu Państwa lokale mieszkalne położone:

- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 92924 zł
 - przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 88288 zł
 - przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 113113zł
 - przy ul. (...) w M. nr : (...) o aktualnej wartości 88288zł
 - przy ul. (...) w M. nr : (...)o aktualnej wartości 147240zł
 - przy ul. (...) w M. nr : (...) o aktualnej wartości 92809 zł
 - przy ul. (...) w M. nr : (...) o aktualnej wartości 92809 zł
- przy ul. (...) w M. nr : (...) o aktualnej wartości 97125 zł
- przy ul. (...) w M. nr : (...) o aktualnej wartości 97125 zł

- przy ul. (...) w M. nr : (...)o aktualnej wartości 92809 zł
- przy ul. (...) w M. nr : (...) o aktualnej wartości 114507 zł
- przy ul. (...) w M. nr : (...) o aktualnej wartości 92809 zł
- przy ul. (...) w M. nr : (...) o aktualnej wartości 88502 zł
- przy ul. (...) w M. nr : (...) o aktualnej wartości 111792 zł
- przy ul. (...) w M. nr : (...)o aktualnej wartości 88503 zł
- przy ul. (...) w M. nr : (...) o aktualnej wartości 88502 zł
- przy ul. (...) w M. nr : (...) o aktualnej wartości 111792 zł
- przy ul. (...) w M. nr : (...) o aktualnej wartości 88502 zł
- przy ul. (...) w M. nr : (...) o aktualnej wartości 92809 zł
- przy ul. (...) w M. nr : (...) o aktualnej wartości 92809 zł
- przy ul. (...) w M. nr : (...) o aktualnej wartości 92809 zł
- przy ul. (...) w M. nr : (...)o aktualnej wartości 97125 zł
- przy ul. (...) w M. nr : (...) o aktualnej wartości 97125 zł
- przy ul. (...) w M. nr : (...) o aktualnej wartości 122684 zł
- przy ul. (...) w M. nr : (...) o aktualnej wartości 97125 zł
- przy ul. (...) w M. nr : (...) o aktualnej wartości 88502 zł
- przy ul. (...) w M. nr : (...) o aktualnej wartości 88502 zł
- przy ul. (...) w M. nr : (...) o aktualnej wartości 88502 zł
- przy ul. (...) w M. nr : (...) o aktualnej wartości 88502 zł
- przy ul. (...) w M. nr : (...) o aktualnej wartości 109066 zł
- przy ul. (...) w M. nr : (...) o aktualnej wartości 88502 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 90855 zł
- przy ul. (...) w M. nr:(...) o aktualnej wartości 92809 zł
- przy ul. (...) w M. nr:(...) o aktualnej wartości 95080 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 97125 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 72538 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 92809 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 88502 zł

- przy ul. (...) w M. nr:(...) o aktualnej wartości 60171 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 114029 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 119458 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 119458 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 114029 zł
- przy ul. (...) w M. nr:(...) o aktualnej wartości 108602 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 114029 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 114029 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 114029 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 108612 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 92809 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...)o aktualnej wartości 90855 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 75911 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 95080 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 92809 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 90855 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 69171 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 86639 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 69171 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 86639zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 90855 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 72538 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 95080 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 97125 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 88502 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 69171 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 88502 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 114029 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 108612 zł

- przy ul. (...) w M. nr:(...) o aktualnej wartości 108612 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 114029 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 114029 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 108612 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 72538 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 90855 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 95080 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 92809 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 72538 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 88502 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 69171 zł
- przy ul. (...) w M. nr: (...) o aktualnej wartości 86639 zł
- przy ul. (...) w M. nr:(...) o aktualnej wartości 86639 zł

Sąd Okręgowy ustalił także (również posługując się opinią biegłego), że budynek mieszkalny przy ul. (...) posiada powierzchnię 810 m⁽²⁾, a zwrócone mieszkania z tego budynku 514 m⁽²⁾. Wartość całego budynku wg. oszacowania z 1991 r. to 357.400.000 zł, stąd wartość zwróconych mieszkań to 226.794.567,90 zł (357.400.000 zł: 810 = 441.234,5679 x 514 = 226.794.567,90 zł). Budynek mieszkalny przy ul. (...) posiada powierzchnię 810 m⁽²⁾, a zwrócone mieszkania z tego budynku 524 m⁽²⁾. Wartość całego budynku wg. oszacowania z 1991 r. to 357.400.000 zł, stąd wartość zwróconych mieszkań to 231.296.913,50 zł. Budynek mieszkalny przy ul. (...) posiada powierzchnię 222,20 m⁽²⁾, a zwrócone mieszkania z tego budynku 64,80 m⁽²⁾. Wartość całego budynku wg. oszacowania z 1991 r. to 63.410.000 zł, stąd wartość zwróconych mieszkań z tego budynku to 18.492.205,21 zł. Budynek mieszkalny przy ul. (...) posiada powierzchnię 2005 m⁽²⁾, a zwrócone mieszkania z tego budynku 1067,10 m⁽²⁾. Wartość całego budynku wg. oszacowania z 1991 r. to 484.000.000 zł, stąd wartość zwróconych mieszkań z tego budynku to 257.594.214,40 zł. Budynek mieszkalny przy ul. (...) posiada powierzchnię 2005 m⁽²⁾, a zwrócone mieszkania z tego budynku 848,50 m⁽²⁾. Wartość całego budynku wg. oszacowania z 1991 r. to 442.000.000 zł, stąd wartość zwróconych mieszkań tego budynku to 187.050.872,80 zł. Budynek mieszkalny przy ul. 30 stycznia posiada powierzchnię 55730 m⁽²⁾, a zwrócone mieszkania z tego budynku 175,10 m⁽²⁾. Wartość całego budynku wg. oszacowania z 1991 r. to 160.000.000 zł, stąd wartość zwróconych mieszkań z tego budynku to 48.529.36031 zł. Budynek mieszkalny przy ul. (...) posiada powierzchnię 2005 m⁽²⁾, a zwrócone mieszkania z tego budynku 105630 m⁽²⁾. Wartość całego budynku wg. oszacowania z 1991 r. (k. 1146) to 507.900.000 zł, stąd wartość zwróconych mieszkań z tego budynku to 267.578.438,80 zł.

W dalszym ciągu posługując się opinią biegłego Sąd Okręgowy ustalił, że w odniesieniu do powyższych mieszkań zwróconych przez powodowe spółki spółka (...) S.A. w okresie od 1991- 2000 r. uiściła raty kapitałowe w kwocie 940.307.394,70 zł (94.030 zł po denominacji), w odniesieniu do mieszkań zwróconych przez (...) Sp. z o.o. jest to kwota 203.578.438,80 zł (20.335 zł po denominacji), a w odniesieniu do mieszkań zwróconych przez (...) Sp. z o.o. jest to kwota 736.947.781,30 zł (73.694 zł po denominacji).

Dalej Sąd Okręgowy ustalił, że Pismem z dnia 27 sierpnia 2009 roku skierowanym do Prezesa Prokuratury Generalnej Skarbu Państwa Delegatura Ministra Skarbu Państwa w P. wskazała, iż w nawiązaniu do sprawy z powództwa PPHU (...) spółka z o.o. w M. i PPU (...) spółka z o.o. w G. o stwierdzenie obowiązku Skarbu Państwa - Ministra Skarbu Państwa złożenia oświadczenia woli, uwzględniając fakt zgłoszenia przez powoda roszczenia ewentualnego o zapłatę, Delegatura MSP w P. rozważyła przekazanie nieruchomości do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Nadto wskazano, iż od miesiąca lutego 2009 roku mienie, na które składa się 121 zamieszkałych lokali, usytuowanych w 8 budynkach wchodzących w skład 8 wspólnot mieszkaniowych, pozostaje w dyspozycji Delegatury MSP, która wykonuje czynności związane z ich administrowaniem, a to stosownie do postanowień ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali i ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie k.c. Od marca 2009 roku uruchomione zostały wydatki publiczne w kwocie 425 900 zł, na którą składają się opłaty z tytułu utrzymania opisanych nieruchomości (do końca 2009 roku) do uiszczenia, których zobowiązany jest Skarb Państwa, które nie znajdują pokrycia we wpływach uzyskiwanych z tytułu najmu.

Sąd I instancji ustalił również, że w dniu 1.09.2010 r. Starosta (...), działając w imieniu Skarbu Państwa, darował Gminie M. mieszkania przejęte od spółek (...). W dniu 30.08.2010 r. został sporządzony Protokół uzgodnień w sprawie dokonania darowizny nieruchomości gruntowych oraz udziału w budynkach znajdujących się na tych gruntach, stanowiącej własność Skarbu Państwa, na rzecz gminy M.. Protokół został sporządzony między stroną zbywającą: Starostą (...), a stroną nabywającą: Gminą M.. Podstawą prawną tej czynności był art. 13 ustęp 2 i 2 a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz zarządzenie nr (...) Wojewody (...) z dnia 21 lipca 2010 roku w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie darowizny nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa. W myśl § 2 tego protokołu przedmiotem umowy darowizny na rzecz gminy M. są:

- prawo własności nieruchomości gruntowych oraz udziały w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych (106 lokali mieszkalnych nie wyodrębnionych) znajdujących się na tych gruntach, stanowiących własność Skarbu Państwa, oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków numerami ewidencyjnymi działek:
- (...) o powierzchni 1980 m⁽²⁾ położona w obrębie (...) miasta M. z udziałem 5277/10 000 części budynków nr (...) przy ulicy (...), dla których Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu prowadzi księgę wieczystą (...). Udział w budynku obejmuje 26 niewyodrębnionych lokali mieszkalnych o numerach (...).
- (...) o powierzchni 195 m⁽²⁾ położona w obrębie (...) miasta M. z udziałem 2617/10 000 części budynku nr (...) przy ulicy (...), dla których Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Udział w budynku obejmuje 4 niewyodrębnione lokale mieszkalne o numerach: (...).
- (...) o powierzchni 463 m⁽²⁾ położoną w obrębie (...) miasta M. z udziałem w 2838/10 000 części budynku nr (...) przy ulicy (...), dla których Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW numer (...). Udział w budynku obejmuje jeden niewyodrębniony lokal o nr (...).
- (...) (droga dojazdowa do budynku na działce (...)) o powierzchni 110 m⁽²⁾ położona w obrębie (...) miasta M. w udziale 2838/10 000, dla których Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW numer(...)
- (...) o powierzchni 1204 m⁽²⁾ położona w obrębie (...) miasta M. udziałem 6462/10 000 części budynku nr (...) przy ulicy (...), dla których Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW numer (...). Udział w budynku obejmuje 13 niewyodrębnionych lokali mieszkalnych o numerach: (...).
- (...) o powierzchni 1511 m⁽²⁾ położoną w obrębie (...) miasta M. udziałem 6356/10 000 części budynku (13 lokali), dla których Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW numer, (...). Udział w budynku 13 niewyodrębnionych lokali mieszkalnych o nr (...).

- (...) o powierzchni 1857 m⁽²⁾ położona w obrębie (...)miasta M. udziałem 5334/10 000 budynku nr (...) przy ulicy (...), dla których Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW numer (...). Udział w budynku obejmuje 27 niewyodrębnionych lokali mieszkalnych o numerach: (...)
- (...) o powierzchni 2557 m⁽²⁾ położona w obrębie (...) miasta M. z udziałem 4248/10 000 części budynku nr (...) przy ulicy (...), dla których Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW numer (...). Udział w budynku obejmuje 22 niewyodrębnionych lokali mieszkalnych o numerach: (...)

Zgodnie z § 3 protokołu przedmiotowe nieruchomości zostały darowane gminie w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty mieszkaniowej oraz gospodarki nieruchomościami. Zgodnie z § 3 protokołu łączna wartość nieruchomości określonych w § 2 niniejszego protokołu ustalona została w wysokości 11 562 691 zł.

W latach 2011,2012 i 2013 r. Gmina M. sprzedała na rzecz najemców 82 lokale z tych przejętych od powodowych spółek za cenę sprzedaży lokalu, po zastosowaniu bonifikaty wynoszącej 85% ustalonej wartości mieszkań.

Mając na uwadze powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał powództwo dotyczące zapłaty za częściowo zasadne. Przyjął, że świadczenie zapłacone w wykonaniu nieważnej umowy jest świadczeniem nienależnym (art. 410 § 2 k.c.).

Dodał, że po stwierdzeniu nieważności umowy z dnia 31.10.2000 r. w myśl wyroku z dnia 25.09.2006 r., wobec faktu, że nie doszło do zawarcia nowej umowy między stronami unieważnionej umowy oraz wobec faktu, że doszło do zwrotu części mieszkań, raty kapitałowe uiszczone w latach 1991-2000 zł, w zakresie dotyczącym zwróconych mieszkań, stały się świadczeniami nienależnymi, ponieważ zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty w myśl art. 410 § 2 k.c.

Zdaniem Sądu Okręgowego świadczenie na rzecz powódek podlega waloryzacji, ponieważ przy umowach wzajemnych obowiązuje zasada ekwiwalentności świadczeń, a więc dla ich ekonomicznej równowagi, świadczenia zwracane w następstwie nieważności umowy wzajemnej, powinny być ekwiwalentne. Stwierdził ten Sąd, że zwrot ceny kupna w następstwie nieważności umowy powinien zatem odpowiadać w myśl zasady ekwiwalentności, aktualnej wartości podlegającej zwrotowi rzeczy, zaś jednym z instrumentów prawnych mogących doprowadzić do stanu ekwiwalentności jest sądowa waloryzacja. Nie zachodzi przy tym zdaniem tego Sądu ograniczenie wskazane w art. 358¹ § 4 k.c.

Dalej Sąd Okręgowy stwierdził, że materialnoprawną przesłanką waloryzacji sądowej w rozumieniu art. 358¹ § 3 k.c. jest istotna zmiana siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania. Sąd powinien więc porównać siłę nabywczą pieniądza w chwili powstania zobowiązania oraz w chwili orzekania. Ustawodawca nie wskazuje żadnych mierników lub sposobów ustalenia tych wartości, pozostawiając sądowi swobodę w tej kwestii, przy czym nie należy ograniczać się do mechanicznego zastosowania jednego miernika. Art. 358¹ § 3 k.c. nie podaje ścisłych kryteriów waloryzacji. Skoro jednak świadczenia stron mają być ekwiwalentne, zwracana cena kupna powinna odpowiadać aktualnej wartości nieruchomości. Waloryzacja powinna być dokonana z uwzględnieniem interesów obu stron oraz z uwzględnieniem faktu ratalnego uregulowania rat kapitałowych.

Następnie Sąd Okręgowy powołał się przy wskazaniu ustalonej wartości waloryzowanych rat kapitałowych uiszczonych przez (...) S.A., odnoszących się do mieszkań, które zostały zwrócone przez powódki na rzecz Skarbu Państwa, do wiarygodnych w jego ocenie dokumentów sporządzonych celem oszacowania przedsiębiorstwa na potrzeby umowy z dnia 3 grudnia 1991 r., załączonych do protokołu z posiedzenia Zespołu Przygotowawczego do prywatyzacji (...) w M. odbytego dnia 29.03.1991 r.: raportu z wyceny składników majątkowych (...) w M., wyceny wartości składników majątkowych, w tym oszacowania budynków mieszkalnych oraz opinii biegłego B. S.. Wskazał, że oszacowanie budynków mieszkalnych wskazuje na wartości rynkowe budynków, w których znajdują się zwrócone mieszkania. o

Podkreślił Sąd Okręgowy, że strony zawarły umowę w 1991 r. w oparciu o dokumenty przedstawiające wartość rynkową mienia, a w umowie ostatecznie znalazła się wartość stanowiąca 76% wartości rynkowej. W ocenie Sądu brak podstaw

do badania aktualnie czy wartość ustalana przez strony w umowie jako rynkowa taką była. Brak też podstaw do przyjęcia, iż miał miejsce wyzysk. Stąd nie było podstaw do przeprowadzania dowodu z opinii biegłego na okoliczność szacowania mienia na datę z 1991 r.

Sąd I instancji podsumował w tym zakresie, że budynkom mieszkalnym przypisano wartość rynkową:

- budynek mieszkalny przy ul. (...): 160.000.000 zł

- budynek mieszkalny przy ul. (...): 442.000.000 zł
- budynek mieszkalny przy ul. (...): 484.000.000 zł
- budynek mieszkalny przy ul. (...): 507.900.000 zł
- budynek mieszkalny przy ul. (...): 357.400.000 zł
- budynek mieszkalny przy ul. (...): 357.400.000 zł
- budynek mieszkalny przy ul. (...): 63.410.000 zł
- budynek mieszkalny przy ul. (...): 380.300.000 zł

Według Sądu opinia biegłego B. S. pozwoliła zweryfikować powierzchnie tych budynków oraz mieszkań, które zostały zwrócone, co ostatecznie pozwoliło wyliczyć wartość rynkową mieszkań na 1991 r., które zostały zwrócone. Z kolei ta wartość rynkowa zwróconych mieszkań jest jednocześnie waloryzowaną wartością rat kapitałowych zapłaconych w odniesieniu do tych mieszkań. Taki tok rozumowania Sąd Okręgowy uznał za zgodny z § 6 umowy z dnia 3 grudnia 1991 r., w którym wskazano, że wartość mienia oddanego do odpłatnego korzystania wynosi 7.685.555.000 zł i stanowi podstawę do określenia łącznej sumy należności za korzystanie i wykup przedmiotu umowy, natomiast § 7 stanowi, że łączna należność za korzystanie i wykup przedmiotu umowy stanowić będzie suma wartości mienia, o których mowa w § 6 ust. 1 oraz kwoty stanowiącej sumę rocznych opłat dodatkowych obliczonych przy zastosowaniu 3/4 wysokości aktualnej stopy oprocentowania kredytu refinansowego, liczonych od niespłaconych kwot wartości mienia.

Dalej argumentował Sąd Okręgowy, że odrębność rat kapitałowych oraz opłat dodatkowych potwierdza fakt, że w dniu 22 sierpnia 2000 r. (...) S.A. spłaciła w całości zobowiązanie wynikające z umowy z dnia 3 grudnia 1991 r., wpłacając łącznie kwotę 1.858.19934 zł, w tym z tytułu rat kapitałowych: 768.555,60 zł, opłat dodatkowych 458.30830 zł, opłat dodatkowych odroczonej 290.329,84 zł, odsetek ustawowych 92.330,59 zł, kwot negocjowanych - 248.674,51 zł. To zestawienie wyraźnie potwierdza według Sądu, że wartość 768.555,60 zł, odnosiła się ostatecznie do łącznej kwoty z tytułu rat kapitałowych związanych z wykupem mienia. Z kolei opłaty dodatkowe dotyczyły korzystania z mienia. Powyższe uzasadnia ustalenie wartości waloryzowanej wielkości rat kapitałowych odnoszących się do zwróconych mieszkań, jako wartości odnoszącej się do oszacowania tych mieszkań na moment zawarcia umowy z dnia 3.12.1991 r. Ustalone wartości budynków odnoszone do wartości sprzedanych mieszkań w tych budynkach, dają według Sądu Okręgowego łączną wartość 1.237.246.572 zł, z czego 76% (a więc stosunek ceny do wartości określony w umowie z dnia 3 grudnia 1991 roku) to 940.307.394,70 zł (94.030 zł po denominacji). W odniesieniu do mieszkań zwróconych przez (...) Sp. z o.o. jest to kwota 203.578.438,80 zł (20.335 zł po denominacji), a w odniesieniu do mieszkań zwróconych przez (...) Sp. z o.o. jest to kwota 736.947.781,30 zł (73.694 zł po denominacji).

Sąd Okręgowy ocenił na podstawie opinii biegłego B. S., że wartość mieszkań zwróconych przez spółkę (...) to 2.373.017 zł, a mieszkań zwróconych przez spółkę (...) to 7.631.080 zł. Sąd ten ocenił opinię tego biegłego jako rzetelną, spójną i zrozumiałą. Zgodził się Sąd Okręgowy z biegłym, że przedmiotem analizy mogły być tylko transakcje rynkowe, zaś transakcje dotyczące zbycia lokali dla najemców przez Gminę M. nie mogły być brane pod uwagę, ponieważ nie spełniały wymogów transakcji rynkowej, jako odbyty w warunkach szczególnych z uwagi na sprzedaż z bonifikatą

Wartości ustalone przez biegłego S. posłużyły Sądowi Okręgowemu do ustalenia ostatecznych kwot zasądzonych przez sąd z uwzględnieniem istoty dokonywanej waloryzacji. Zasądzona na rzecz spółki (...) kwota 901.746,46 zł stanowi połowę z kwoty stanowiącej 76% z wartości wyliczonej przez biegłego dla mieszkań zwróconych przez tą spółkę ($2.373.017 \text{ zł} \times 76\% = 1.803.492,92 \text{ zł} : 2 = 901.746,46 \text{ zł}$). Podobnie zasądzona na rzecz spółki (...) kwota 2.899.810,40 stanowi połowę z kwoty stanowiącej 76% z wartości wyliczonej przez biegłego dla mieszkań zwróconych przez tą spółkę ($7.631.080 \text{ zł} \times 76\% = 5.799.620,80 \text{ zł} : 2 = 2.899.810,40 \text{ zł}$).

Umnieszenie o 50 % uwzględnia interesy obu stron przy waloryzowaniu świadczenia pieniężnego. Sąd więc wziął pod uwagę, że raty kapitałowe były płacone przez spółkę (...) przez lata, a więc obciążenie tym obowiązkiem było mniejsze niż wpłacenie całej należności jednorazowo. Ponadto beneficjent należności nie mógł z całej kwoty od razu korzystać. Jednocześnie uiszczanie należności przez (...) S.A. na rzecz Skarbu Państwa było dużym obciążeniem finansowym, co odzwierciedla dokumentacja pozyskana z archiwum państwowego związana z prywatyzacją przedsiębiorstwa. Spółka ta wielokrotnie zwracała się z wnioskami o odroczenie płatności, o zwolnienie spółki z części odroczonej opłat dodatkowych, o anulowanie odsetek, o zawieszenie płatności odroczonej opłat. Należności nie były płacone terminowo ze względu na problemy z płynnością finansową, natomiast ostateczne zostały uiszczone wszystkie należności na podstawie umowy z dnia 3 grudnia 1991 roku. Za istotne Sąd Okręgowy uznał także, że (...) S.A. w zakresie dotyczącym mieszkań nabywała w sytuacji z 1991 r. mienie bezproduktywne, generujące duże koszty utrzymania, nieatrakcyjne na tle innych składników przedsiębiorstwa. Sąd Okręgowy skonstatował, że mieszkania z którymi związane jest żądanie powódek w niniejszej sprawie przynoszą korzyść dopiero w momencie ich sprzedaży.

Ponadto Sąd Okręgowy wziął pod uwagę, że żadna ze stron nie spodziewała się sytuacji, która nastąpiła na skutek uznania umowy z 2000 r. za nieważną, więc obie strony powinny ponieść konsekwencje zaistniałego spadku siły nabywczej pieniądza. Umnieszenie o 50 % uwzględnia także okoliczność przyznaną przez powódki, że sprzedaż mieszkań z którymi związane jest roszczenie następowałaby z zastosowaniem bonifikat dla wykupujących najemców, choć powodowe spółki nie były zobligowane stosować bonifikat, które zastosowała w latach 2011-2013 r. gmina M..

Przy ustalaniu mechanizmu wyliczenia należności na rzecz powodów Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do uwzględnienia dodatkowo okoliczności, że powódki korzystały ze zwróconych mieszkań, ponieważ pozwana otrzymała należność za korzystanie z mienia w ramach uiszczonych przez (...) S.A. należności z tytułu opłat dodatkowych, a przy tym nie osiągała korzyści z posiadania budynków mieszkalnych.

Brak było także podstaw zdaniem Sądu I instancji do uwzględniania faktu, że część mieszkań została sprzedana przez powodowe spółki, ponieważ pozwany otrzymał należność za wykup tych mieszkań zgodnie z umową. Skarb Państwa nie jest na tej okoliczności stratny. Ponadto powódki nie żądają zapłaty zwaloryzowanej wartości rat kapitałowych odnoszących się do sprzedanych mieszkań.

Nie mógł być też zdaniem tego Sądu uwzględniony argument pozwanego związany z hipotekami obciążającymi nieruchomości, na których posadowione są budynki mieszkalne. Wartość rynkowa mieszkań jest tylko miernikiem do ustalenia zwaloryzowanej wartości rat kapitałowych należnych powódkom. Sąd nie rozstrzygał o waloryzacji wartości mieszkań. Stąd hipoteki nie miały znaczenia.

Sąd Okręgowy nie podzielił także argumentu pozwanego o zasadności zastosowania przepisu art. 409 k.c., bowiem uzasadnione jest łączne stosowanie przepisów art. 409 k.c. i art. 407 k.c. ze względów celowościowych. Zauważył, że pozwany nie wykazał, iż bezproduktywnie zużył należności uiszczone z tytułu rat kapitałowych, trudno przyjąć, aby w ogóle miało to miejsce, biorąc pod uwagę status pozwanego. Nie można było zdaniem Sądu też przyjąć, że zbycie mieszkań przez pozwanego ma skutek takiego zbycia czy utraty, ponieważ to nie o mieszkania chodzi, ale o raty kapitałowe, wartość rynkowa mieszkań jest tylko stosowanym miernikiem waloryzacji sądowej. Ponadto od daty wyroku z dnia 25.09.2006 r., a nawet od wytoczenia powództwa w sprawie w której ten wyrok został wydany, pozwany winien był liczyć się z obowiązkiem zwrotu należności.

O odsetkach Sąd Okręgowy orzekł na zasadzie art. 481 § 1 k.c., mając na względzie istotę orzeczenia waloryzacyjnego, ingerującego w treść wiążącego strony stosunku zobowiązaniowego, a więc orzeczenia o charakterze kształtującym. Dłużnik przez to popada w opóźnienie dopiero od daty wyroku. W pozostałym zakresie powództwo Sąd ten oddalił jako niezasadne.

W związku z cofnięciem pozwu ze zrzeczeniem się roszczenia przez powódkę (...) ponad kwotę 3.991.875 zł, Sąd Okręgowy umorzył postępowanie w sprawie z powództwa tej spółki w zakresie kwoty 1.103.625 zł, na zasadzie art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 203 k.p.c., co znalazło odzwierciedlenie w punkcie 1 wyroku. Rozstrzygając w tym zakresie Sąd ten miał na względzie okoliczność podaną przez pełnomocników powódek na rozprawie w dniu 2 czerwca 2015 r., że uznanie, że powódki żądały dodatkowo kwot 83.209,70 zł i 21.561,77 zł było nieporozumieniem, w tym zapis w tym zakresie w protokole na k. 388, co w ocenie sądu jest zgodne z pismami powódek, które wskazywały początkowo na dwie metody wyliczenia żądanej należności, nie wskazując, iż żądają obu kwot łącznie.

Rozstrzygając w sprawie kosztów procesu Sąd Okręgowy powoła się na art. 108 § 1 k.p.c. Skorzystał z możliwości pozostawienia szczegółowego wyliczenia referendarzowi sądowemu, przy określeniu procentowego stopnia wygrania sprawy przez powódki i pozwanego. Przyjął do tego określenia, że umorzenie postępowania co do kwoty 1.103.625 zł wynikało z faktu uznania, iż nieruchomości przy ul. (...) pozostaje własnością spółki (...), w związku z wpisem własności w księdze wieczystej, i lokale z tej nieruchomości nie muszą być zwracane. Stąd uznał, że fakt cofnięcia pozwu nie powinien obciążać powódki kosztami procesu.

Pozwany wniósł apelację od tego wyroku zaskarżając go w zakresie punktu 2 i 3. Wyrokowi temu zarzucił:

błędne ustalenie stanu faktycznego polegające na ustaleniu, że:

- 1) strona powodowa wykazała, że wartość nienależnego świadczenia w postaci uiszczonych rat kapitałowych dotyczących mieszkań zwróconych przez powodowe spółki to kwota 94.030 złotych po denominacji, przy czym w odniesieniu do spółki (...) sp. z o.o. to kwota 73.694 złote po denominacji, a w odniesieniu do spółki (...) sp. z o.o. to kwota 20.335 złotych po denominacji,
- 2) strona powodowa wykazała, że nastąpiła istotna zmiany siły nabywczej po powstaniu zobowiązania uzasadniająca sądową waloryzację świadczenia,
- 3) strona powodowa wykazała, że zwaloryzowana wartość nienależnego świadczenia wynosi w stosunku do spółki (...) kwotę 2.899.810,40 złotych, a w stosunku do spółki (...) kwotę 901.746,46 złotych.

Zarzucił także naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na jego wynik, tj.

- 1) art. 386 § 6 k.p.c. a także naruszenie art. 39820 k.p.c. poprzez pominięcie wskazań Sądu Apelacyjnego w Szczecinie zawartych w wyroku z dnia 10 kwietnia 2013 r. (sygn. akt I ACa 710/12) oraz Sądu Najwyższego w Warszawie z dnia 23 sierpnia 2012 r. (sygn. akt II CSK 31/12) co do dalszego sposobu postępowania, w tym zakresu koniecznego do przeprowadzenia postępowania dowodowego, w szczególności polegających na konieczności uwzględnienia przy waloryzacji zasady ekwiwalentności świadczeń, a więc ich ekonomicznej równowagi, uwzględniającej czy suma rat kapitałowych (a także ich część dotycząca zapłaty za budynki z lokalami mieszkalnymi) odpowiadała w dacie ich świadczenia ówczesnym cenom rynkowym, rozważenia możliwości stosowania także innych mierników waloryzacji oraz z uwzględnieniem faktu ratalnego regulowania rat kapitałowych (w okresie 10 lat), korzyści powodów uzyskanych z czerpania dochodów (pożytków) z budynków mieszkalnych oraz ze zbycia części lokali mieszkalnych,
- 2) art. 278 § 1 k.p.c. w związku z art. 386 § 6 k.p.c. oraz art. 39820 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność:
 - a) ustalenia wartości nieruchomości mieszkalnych (wszystkich oraz zwróconych przez powódki na rzecz Skarbu Państwa) według stanu na dzień 3 grudnia 1991 r. (tj. dzień zawarcia umowy o oddanie mienia zlikwidowanego

przedsiębiorstwa państwowego do odpłatnego korzystania), ustalenia jaka wartość nieruchomości mieszkalnych została przyjęta w umowie o oddanie mienia zlikwidowanego przedsiębiorstwa państwowego do odpłatnego korzystania, przy uwzględnienia wartości innych składników majątkowych prywatyzowanego przedsiębiorstwa państwowego, oraz przyjętej w umowie wartości mienia prywatyzowanego przedsiębiorstwa (7.685.555.000 złotych przed denominacją, 768.555,5 złotych po denominacji) oraz ustalenia czy przyjęta w umowie prywatyzacyjnej wartość nieruchomości mieszkalnych była wartością rynkową,

b) ustalenia wartości nieruchomości mieszkalnych (wszystkich oraz zwróconych przez powódki na rzecz Skarbu Państwa) według stanu na dzień 31 października 2000 r. (tj. dzień zawarcia umowy przeniesienia własności przedsiębiorstwa jako zespołu składników materialnych i niematerialnych),

c) ustalenia wartości majątkowej prawa korzystania przez powódki ze składników mienia przedsiębiorstwa w części dotyczącej nieruchomości mieszkalnych (wszystkich oraz zwróconych przez powódki na rzecz Skarbu Państwa) w okresie od 1 stycznia 1991 r. do 31 października 2000 r. oraz w okresie od dnia 1 listopada 2000 r. do dnia 6 lutego 2009 r.,

d) ustalenia wartości nieruchomości mieszkalnych według stanu na dzień 6 lutego 2009 r. oraz na dzień 28 listopada 2014 r. z uwzględnieniem 85% bonifikaty z tytułu sprzedaży lokalu na rzecz uprawnionych najemców,

e) ustalenia korzyści uzyskanych przez powódki kosztem Skarbu Państwa w związku z ratalnym regulowaniem rat kapitałowych (dotyczących całego mienia przedsiębiorstwa oraz odrębnie dotyczących lokali zwróconych Skarbowi Państwa) w okresie od 3 grudnia 1991 r. do 29 października 2000 r., przy uwzględnieniu spadku wartości pieniądza w czasie oraz ówczesnego rynkowego oprocentowania kredytów i pożyczek, oraz z uwzględnieniem, że część każdej raty kapitałowej dotyczyła wartości mienia a część opłaty za korzystanie z mienia,

3) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c, poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego oraz dowolną nie zaś swobodną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego,

4) naruszenie art. 108 § 1 k. p.c. w związku z art. 98 § 1 k.p.c, art. 99 k.p.c. oraz art. 100 k.p.c. poprzez pominięcie, że prawomocnym wyrokiem częściowym Sądu Okręgowego w Gorzowie Wlkp. z dnia 3 marca 2010 r. (sygn. akt I C 132/08) powództwo w zakresie żądania nakazania złożenia oświadczenia woli zostało oddalone, jak również poprzez uznanie, że cofnięcie powództwa przez (...) sp. z o.o. w zakresie zapłaty kwoty 1.103.625 złotych nie powoduje uznania R. za stronę przegrywającą sprawę w tym zakresie i konieczności obciążenia powódki kosztami postępowania w tym zakresie.

Ponadto zaskarżonemu wyrokowi zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego, a w szczególności naruszenie:

1) art. 407 k.c. poprzez uznanie, że Skarb Państwa reprezentowany przez Ministra Skarbu Państwa posiada legitymację bierną w niniejszej sprawie mimo ustalenia, że Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę (...), darował w dniu 1 września 2010 r. mieszkania przejęte od spółek (...) sp. z o.o. i (...) sp. z o.o., Gmienie M. a następnie w latach 2011, 2012 i 2013 Gmina M. sprzedała na rzecz najemców 82 lokale z tych przyjętych, od powodowych spółek,

2) art. 410 § 2 k.c. w związku z art. 3581 § 1 i 3 k.c. poprzez uznanie, że przedmiotem zobowiązania od chwili jego powstania była suma pieniężna, oraz poprzez uznanie, że strona powodowa wykazała zaistnienie istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania,

3) art. 410 § 2 k.c. w związku z art. 3581 § 1 i 3 k.c. poprzez rozstrzygnięcie żądania powódek z pominięciem rozważenia interesów obu stron a w szczególności z pominięciem interesów strony pozwanej, oraz z pominięciem, a nawet wbrew zasadom współżycia społecznego, w szczególności poprzez pominięcie faktu ratalnego regulowania rat kapitałowych przez powódki, poprzez uznanie, że aktualna wartość rynkowa zwróconych przez powódki jest właściwą podstawą waloryzacji świadczenia z jednoczesnym pominięciem kwestii ustalenia wartości rynkowej tych samych lokali na dzień zawarcia umowy prywatyzacyjnej z dnia 3 grudnia 1991 r., poprzez pominięcie faktu, że

powódki korzystały ze zwróconych mieszkań, poprzez pominięcie korzyści powódek z tytułu sprzedaży pozostałych mieszkań i w konsekwencji poprzez przyznanie powódkom kwoty 3.801.556,86 złotych stanowiącej ponad 40 krotność wartości lokali przyjętej w umowie z dnia 3 grudnia 1991 r. (4000%) przy jednoczesnym ustaleniu, że w inflacja w latach 1991 - 2015 r. wynosiła około 309% co dawało wartość zwaloryzowaną nienależnego świadczenia w wysokości 290.552,70 złotych ($94.030 \times 309\% = 290.552,70$ złotych) oraz poprzez przyznanie powódkom kwoty stanowiącej blisko pięciokrotność wartość mienia całego prywatyzowanego przedsiębiorstwa ($3.801.556,56 / 768.555,60 = 4,94$) oraz ponad dwukrotność całości zobowiązania powódek wynikającego z umowy z dnia 3 grudnia 1991 r. obejmującego raty kapitałowe, opłaty dodatkowe, opłaty dodatkowe odroczone, odsetki ustawowe, kwoty negocjowane (tj. kwoty 1.858.199,34 złotych),

4) art. 65 § 1 i § 2 k.c. poprzez ustalenie, że celem umów z dnia 3 grudnia 1991 r. oraz 31 października 2000 r. była sprzedaż lokali mieszkalnych.

Mając na uwadze powyższe zarzuty skarżący wniósł o:

1) zmianę zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 16 czerwca 2015 r. (sygn. akt I C 3655/13) w części, tj. w punkcie 2 i punkcie 3 poprzez oddalenie powództwa Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w M. w likwidacji także co do kwoty 2.899.810,40 złotych (dwa miliony osiemset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset dziesięć złotych 40/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 16 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty (punkt 2 skarżonego wyroku) oraz poprzez oddalenie powództwa Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w G. także co do kwoty 901.746,46 złotych (dziewięćset jeden tysięcy siedemset czterdzieści sześć złotych 46/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 16 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty (punkt 3 skarżonego wyroku), oraz w punkcie 5 poprzez zasądzenie od każdego z powodów na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych w postępowaniu przez Sądem I instancji (z uwzględnieniem dwukrotnego rozpoznania sprawy przez Sąd I instancji), kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym (z uwzględnieniem dwukrotnego rozpoznawania sprawy przez Sąd Apelacyjny) oraz kosztów postępowania kasacyjnego,

2) zasądzenie od każdego z powodów na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych,

ewentualnie

3) uchylenie zaskarżonego wyroku w części, tj. w punkcie 2 i 3 oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach zastępstwa procesowego przed Sądem I instancji, Sądem Apelacyjnym w Szczecinie oraz Sądem Najwyższym, o których zasądzenie od powodów na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej według norm prawem przepisanych.

Ponadto wniósł o:

4) dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego sądowego B. S. lub też opinii innego biegłego tej samej specjalności na okoliczność:

a) ustalenia wartości nieruchomości mieszkalnych (wszystkich oraz zwróconych przez powódki na rzecz Skarbu Państwa) według stanu na dzień 3 grudnia 1991 r. (tj. dzień zawarcia umowy o oddanie mienia zlikwidowanego przedsiębiorstwa państwowego do odpłatnego korzystania), ustalenie jaka wartość nieruchomości mieszkalnych została przyjęta w umowie o oddanie mienia zlikwidowanego przedsiębiorstwa państwowego do odpłatnego korzystania, przy uwzględnienia wartości innych składników majątkowych prywatyzowanego przedsiębiorstwa państwowego, oraz przyjętej w umowie wartości mienia prywatyzowanego przedsiębiorstwa (7.685.555.000 złotych przed denominacją, 768.555,5 złotych po denominacji) oraz ustalenia czy przyjęta w umowie prywatyzacyjnej wartość nieruchomości mieszkalnych była wartością rynkową,

b) ustalenia wartości nieruchomości mieszkalnych (wszystkich oraz zwróconych przez powódki na rzecz Skarbu Państwa) według stanu na dzień 31 października 2000 r. (tj. dzień zawarcia umowy przeniesienia własności przedsiębiorstwa jako zespołu składników materialnych i niematerialnych),

c) ustalenia wartości majątkowej prawa korzystania przez powódki ze składników mienia przedsiębiorstwa w części dotyczącej nieruchomości mieszkalnych (wszystkich oraz zwróconych przez powódki na rzecz Skarbu Państwa) w okresie od 1 stycznia 1991 r. do 31 października 2000 r. oraz w okresie od dnia 1 listopada 2000 r. do dnia 6 lutego 2009 r.,

d) ustalenia wartości nieruchomości mieszkalnych według stanu na dzień 6 lutego 2009 r. oraz na dzień 28 listopada 2014 r. z uwzględnieniem 85% bonifikaty z tytułu sprzedaży lokalu na rzecz uprawnionych najemców,

e) ustalenia korzyści uzyskanych przez powódki kosztem Skarbu Państwa w związku z ratalnym regulowaniem rat kapitałowych (dotyczących całego mienia przedsiębiorstwa oraz odrębnie dotyczących lokali zwróconych Skarbowi Państwa) w okresie od 3 grudnia 1991 r. do 29 października 2000 r., przy uwzględnieniu spadku wartości pieniądza w czasie oraz ówczesnego rynkowego oprocentowania kredytów i pożyczek, oraz z uwzględnieniem, że część każdej raty kapitałowej dotyczyła wartości mienia a część opłaty za korzystanie z mienia,

5) Na wypadek gdyby biegły B. S. nie był w stanie sporządzić opinii w zakresie, w którym mowa w punkcie 4 e powyżej, wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego za zakresu rachunkowości i finansów.

W uzasadnieniu skarżący rozwinął argumentację odnoszoną do przedstawionych zarzutów. Zaprzeczył swojej legitymacji biernej w sytuacji przekazania mieszkań zwróconych przez powódki Gminie M.. Nadto zakwestionował dopuszczalność waloryzacji nienależytego świadczenia, jako niebędącego świadczeniem pieniężnym sensu stricto. Niezależnie od tego zakwestionował przyjęcie istotnej zmiany siły nabywczej kwoty zapłaconej przez poprzednika prawnego powódek. Wskazał, że samo ustalenie, że wartość rynkowa nieruchomości znacznie wzrosła, to ta okoliczność sama w sobie nie może być uznana za wypływającą z istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza, gdyż zmiany w zakresie wartości dóbr materialnych na rynku są zjawiskiem normalnym i ich przyczyn należy upatrywać na ogół w normalnych procesach zachodzących w gospodarce rynkowej.

Zarzucił przy tym, że zaskarżony wyrok uwzględnia interesy tylko strony powodowej. Jego zdaniem Sąd Okręgowy nie wziął pod uwagę braku wzbogacenia Skarbu Państwa na skutek otrzymania świadczenia z tytułu rat kapitałowych na podstawie umowy z dnia 3 grudnia 1991 r. o oddanie mienia Skarbu Państwa do odpłatnego korzystania. Przede wszystkim, w okresie otrzymywania rat kapitałowych Skarb Państwa nie korzystał (i nie mógł korzystać) z mienia zlikwidowanego Przedsiębiorstwa (...)w M., a raty kapitałowe stanowiły m.in. wynagrodzenie za korzystanie z mienia Przedsiębiorstwa Państwowego. Pozwany nie uzyskał zatem wzbogacenia w zakresie, w jakim raty kapitałowe stanowiły ekwiwalent za korzystanie z mienia Przedsiębiorstwa Państwowego.

Wskazał, że Skarb Państwa, po zwrotnym przeniesieniu posiadania pozostałych (niesprzedanych przez powódki) składników mienia, nie odniósł korzyści w postaci możliwości uzyskania wartości rynkowej tego mienia, gdyż najemcy (w tym interwenient uboczny) mogliby ubiegać się o nabycie przedmiotowych mieszkań od Skarbu Państwa w przypadku przeznaczenia ich do sprzedaży. Co więcej, nabycie lokali od Skarbu Państwa mogłoby nastąpić po cenie preferencyjnej w oparciu o regulację ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku, o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa.

W odpowiedzi na apelację powódki wniosły o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu podnieśli między innymi, że Sąd Najwyższy potwierdził zasadność żądań powódek, a do rozstrzygnięcia pozostawała jedynie kwestia ich wysokości. Wskazali, że Sąd Okręgowy i tak zredukował tą wysokość. Podnieśli, że za pieniądze, które Spółka (...) SA zapłaciła Skarbowi Państwa za kilkadziesiąt mieszkań, obecnie można

by nabyć nie więcej niż jedno mieszkanie. Nie ulega więc żadnej wątpliwości, że po spełnieniu świadczenia przez Spółkę na rzecz Skarbu Państwa siła nabywcza pieniądza uległa istotnej zmianie.

Powódki nie zgodziły się z pozwanym, że Sąd Okręgowy nie uwzględnił interesu pozwanego. Świadczy o tym ich zdaniem podwyższenie wartości początkowej mieszkań o 24% w stosunku do świadczenia (...) S.A. oraz zasądzenie odsetek nie od daty wydania lokali.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje

Mając na uwadze treść art. 382 k.p.c. Sąd II instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Z regulacji tej wynika, że postępowanie apelacyjne polega na merytorycznym rozpoznaniu sprawy, a więc jest kontynuacją postępowania rozpoznawczego. Oznacza to z kolei, że wyrok sądu drugiej instancji musi opierać się na jego własnych ustaleniach faktycznych i prawnych, poprzedzonych ponowną oceną materiału procesowego.

Kierując się tą dyrektywą, a nadto mając na uwadze ocenę prawną dokonaną przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku w niniejszej sprawie, z dnia 23 sierpnia 2012 roku, II CSK 31/12, wreszcie uwzględniając granice apelacji, Sąd Apelacyjny uzupełnił postępowanie dowodowe.

W pierwszej kolejności, dostrzegając potrzebę uzupełnienia opinii biegłego B. S., wezwanego do złożenia opinii przez Sąd I instancji, Sąd Apelacyjny postanowieniem z dnia 2 marca 2016 roku dopuścił dowód z opinii uzupełniającej tego biegłego, celem ustalenia, czy suma rat wynikających w części w jakiej stanowiła zapłatę za nabyte, a następnie zwrócone, budynki z lokalami mieszkalnymi i prawem do gruntu, odpowiada w dacie ich świadczenia ówczesnym cenom rynkowym, przy zastosowaniu mierników jak w opinii z dnia 28 listopada 2014 roku.

W wydanej opinii z dnia 16 maja 2016 roku biegły B. S., podsumowując przeprowadzoną w opinii analizę, z wskazanymi w niej zastrzeżeniami, stwierdził, że kwota zapłacona przez (...) S.A. na podstawie umowy prywatyzacyjnej zawartej dnia 3 grudnia 1991 roku za nabyte, a następnie zwrócone budynki z lokalami mieszkalnymi i prawem do gruntu, była wyższa od ceny rynkowej 1 m² na rynku lokalnym w 1991 roku o 29,96 %. Zastrzeżenia wzmiankowane przez biegłego polegały między innymi na tym, że biegły oparł wyliczenia na danych finansowo-księgowych i merytorycznych zawartych w aktach sprawy; stwierdził, że z uwagi na duży upływ czasu istnieją trudności w uzyskaniu większej ilości wiarygodnych danych o transakcjach rynkowych lokali na rynku lokalnym i praktycznie brak jest możliwości ich późniejszej weryfikacji w procedurze szacowania.

Przedstawienie przez biegłego B. S., po wniesieniu przez skarżącego zastrzeżeń, obejmujących między innymi podniesienie zarzutu niewystarczającego zakresu oceny w stosunku do wniosku dowodowego zawartego w apelacji, wyjaśnienia ustnego opinii pisemnej, przedstawionego na rozprawie apelacyjnej w dniu 14 września 2016 roku, w którym biegły wskazał na wielkie trudności z ustaleniem cen rynkowych 1 metra kwadratowego mieszkań na lokalnym rynku w 1990 roku (taki moment przyjął biegły S.), a przy tym przyznał, że nie brał pod uwagę faktu uiszczania ceny z umowy z dnia 3 grudnia 1990 roku w ratach, płatnych do 2000 roku, Sąd Apelacyjny postanowieniem z dnia 5 października 2016 roku dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu ekonomiki i finansów S. M. celem ustalenia, czy suma rat w części, w jakiej stanowiła zapłatę za nabyte, a następnie zwrócone przez powodów budynki z lokalami mieszkalnymi i prawem do gruntu, odpowiadała w dacie ich świadczenia (w latach 1991-2000) ówczesnym cenom rynkowym, przy uwzględnieniu ratalnego uiszczania tej ceny oraz wskazania, jak wysokość tych rat kształtowałyby się w dacie zwrotu mieszkań oraz obecnie, mając na uwadze spadek siły nabywczej pieniądza i wzrost wartości cen nieruchomości, nadto ustalenia w oparciu o te mierniki zarówno aktualnej wartości zwróconych przez powodów mieszkań, jak i tej wartości w dacie ich zwrotu.

Na wniosek tego biegłego i następujące po nim wezwanie Sądu, strona powodowa przedstawiła zestawienie płatności za przedmiot umowy z dnia 3 grudnia 1991 roku (k. 2998-3000), a strona pozwana przedstawiła między innymi rozliczenie umowy o oddanie mienia Skarbu Państwa do odpłatnego korzystania z dnia 3 grudnia 1991 roku za lata 1997-2000 (k. 3112) oraz rozliczenie należności Skarbu Państwa z tytułu kwartalnych rat leasingowych PPHU (...)

S.A. od 1 stycznia 1995 roku (k. 3137-3130) oraz rozliczenie na dzień 12 listopada 1992 roku (k. 3141), a nadto korespondencję w sprawie wyrażenia zgodny na odroczenie płatności (...) S.A. zaległych należności za lata 1991-1992 oraz odroczenie płatności rat kapitałowych i opłat dodatkowych za lata 1993-1994 (k. 3142-3149) i odroczenie płatności obowiązujących 1995 roku (k. 3150-3159).

W oparciu o te dokumenty Sąd Apelacyjny ustalił, że (...) S.A. uiszczal wpłaty bez rozbicia na poszczególne elementy nabywanego przedsiębiorstwa. Płatności dokonywał nieregularnie, w różnych wysokościach, natomiast większe i regularne wpłaty, zwłaszcza tytułem rat (25.618,52 złotych kwartalnie z tytułu rat oraz równolegle spłaty opłat dodatkowych) rozpoczęto w sierpniu 1995 roku, przy czym ostatnia wpłata (51.237,05 złotych rata i 45.733,57 opłata dodatkowa) została dokonana 14 października 2000 roku. Łącznie, z tytułu rat, opłat dodatkowych oraz odsetek za opóźnienie w spłacie zgodnie z terminami umownymi i ich przedłużeniami nabywca na podstawie umowy z dnia 3 grudnia 1991 roku zapłacił 1.858.199,35 złotych na dzień 14 października 2000 roku, przy czym suma wpłaconych rat, to 768.555.60 złotych, suma opłat dodatkowych to 997.313,16 złotych, a suma odsetek to kwota 92 330.59 złotych. Odroczone zostały opłaty dodatkowe za 1993 i 1994 rok (na podstawie aneksu do umowy z dnia 3 grudnia 1991 roku, zawartego w dniu 30 grudnia 1992 roku, oraz na 1995 rok). Powyższe dane wskazują, że (...) S.A. od początku przejawiał problemy z terminowym regulowaniem opłat przewidzianych w umowie z dnia 2 grudnia 1991 roku i występował o odroczenie rat kapitałowych i opłat dodatkowych, rozłożenie ich w czasie oraz o umorzenie odsetek za opóźnienie.

Włączono nadto, na wniosek biegłego, do pracy nad jego opinią udział rzeczoznawcy majątkowego A. P., co nastąpiło postanowieniem z dnia 25 listopada 2016 roku. Uzupelnione też zostało tym postanowieniem postanowienie dowodowe tutejszego Sądu z dnia 5 października 2016 roku, poprzez rozszerzenie tezy dowodowej na okoliczność:

1. wpływu faktu zamieszkiwania mieszkań przez lokatorów mających do tych mieszkań tytuły prawne na wartość rynkową mieszkań w ekonomicznym rozumieniu tej kategorii wartości;
2. wpływu obciążeń w postaci hipotek (o ile takie wystąpiły) na wartość rynkową w ekonomicznym rozumieniu tej kategorii wartości;
3. wpływu swoistego przymusu ekonomicznego w postaci wysokich kosztów utrzymania mieszkań, jako nieprodukcyjnego składnika majątkowego spółki będącej w trudnej sytuacji ekonomicznej na wartość rynkową mieszkań w ekonomicznym rozumieniu tej kategorii.

Po wydaniu tego postanowienia, na wniosek biegłego S. M. tutejszy Sąd zobowiązał pełnomocników stron oraz interwenienta ubocznego do podania stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych obowiązujących na dzień przejścia przez (...) S.A. majątku przedsiębiorstwa w tym budynków mieszkalnych; na dzień zwrotu mieszkań przez powódki według daty 5 marca 2010 roku, na czas sporządzenia opinii, określony na luty 2017 roku; nadto do wskazania kosztów związanych z funkcjonowaniem lokali mieszkalnych przez najemców i wynajmującego (z możliwością zastosowania stawki za 1 m² powierzchni użytkowej lokali o koszt utrzymania 1 m² powierzchni użytkowego lokalu mieszkalnego): na dzień przejścia przez (...) S.A. majątku przedsiębiorstwa w tym budynków mieszkalnych; na dzień zwrotu mieszkań przez powódki według daty 5 marca 2010 roku, na czas sporządzenia opinii, określony na luty 2017 roku.

W odpowiedzi na powyższe pozwany przedstawił zestawienie dochodów i kosztów gospodarki mieszkaniowej 1991-1998 (k. 3233) zestawienie opłat za miesiąc marzec 2010 roku od najemców lokali przy ulicach: (...) (k. 3234-3267), oraz zestawienie stawek czynszu wskazane w piśmie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w M. z dnia 27 marca 2017 roku. Wskazał, że (...) S.A. nie przekazała dokumentacji w sprawie stawek czynszu poza rzeczonym zestawieniem dochodów i kosztów, zaś co do stawek czynszu i kosztów na luty 2017 roku wskazał, że nieruchomości zwrócone przez powódki zostały w 2010 roku przekazane staroście (...).

W odpowiedzi na wzmiankowane zobowiązanie Sądu Apelacyjnego powódki złożyły, odnośnie jego treści, jedynie listę opłat za lokale na dzień 31 grudnia 1991 roku, bez danych o położeniu lokali, a tylko z nazwiskami najemców i

kwotami (k. 3278-3279) oraz stawki opłat na dzień 31 grudnia 2008 i 31 stycznia 2009 w poszczególnych budynkach, bez wyszczególnienia lokali (k. 3293-3298).

Powyższe zobowiązanie i oczekiwane od stron dane związane były z faktem, pominiętym przez Sąd Okręgowy, że mieszkania w budynkach objętych na podstawie umowy z dnia 3 grudnia 1991 roku były zasiedlone przez lokatorów (z wyjątkiem jednego lokalu), na podstawie umów najmu, potwierdzonych dokumentami o nazwie: „Stwierdzenie przedmiotu i warunków najmu – umowa o najem lokalu mieszkalnego (użytkowego)” - przykładowy dokument na kartach 164-165, zaś z treści tej umowy wynikała niemożność jednostronnego rozwiązania umowy najmu inaczej, niż poprzez wystąpienie, w ściśle określonych okolicznościach, do sądu „o uznanie stosunku najmu za rozwiązany i opróżnienie lokalu” (k. 165 verte).

Biegły S. M., w opinii z maja 2017 roku, odpowiadając na pytania objęte tezą dowodową postanowień o dopuszczeniu dowodu z opinii tego biegłego, stwierdził, że wartość mieszkań w wartości przedsiębiorstwa nabywanego przez (...) S.A. w oparciu o umowę z dnia 3 grudnia 1991 roku była zawyżona w stosunku do wartości rynkowej tych mieszkań ustalonej metodą dochodową uwzględniającą to, że mieszkania były zamieszkałe, a obrót nimi podlegał ograniczeniom. Biegły zaznaczył, że umowa oddania mienia w postaci przedsiębiorstwa nie była zbudowana na warunkach rynkowych.

Dalej biegły stwierdził, że zagadnienie ustalenia, jaka kwota rat (w części, w jakiej stanowiła zapłatę za nabyte, a następnie zwrócone przez powódki budynki z lokalami mieszkalnymi i prawem do gruntu) kształtowałyby się w dacie zwrotu mieszkań oraz obecnie, mając na uwadze spadek siły nabywczej pieniądza i wzrost cen nieruchomości, powinno być rozpatrywane w koncepcji zmiany wartości pieniądza w czasie, pozwalającej wyrazić łączną wartość strumienia pieniędzy, składającego się z płatności pojawiających się w różnych punktach na osi czasu, za pomocą równoważnej mu wartości w dowolnym, jednym punkcie na osi czasu w przyszłości lub w przeszłości. Założył, że waloryzowane będą trzy kwoty: zapłaconych rat kapitałowych z uwzględnieniem rzeczywistych dat zapłaty, opłat dodatkowych z uwzględnieniem rzeczywistych dat zapłaty, odsetek za zwłokę w wysokości 50 % kwot zapłaconych (biegły przyjął, że rozwiązanie uwzględniające połowę zapłaconych odsetek równoważy interesy obu stron) z uwzględnieniem rzeczywistych dat zapłaty. Uznał, że należy zastosować roczną kapitalizację strumienia wpłat w czasie, co oznacza doliczanie naliczonego oprocentowania za dany rok do podstawy waloryzowanej w kolejnym roku. Zdaniem biegłego model taki jest uzasadniony z tego powodu, że rachunek waloryzacji służy zachowaniu wartości w całym okresie bez używania naliczonego oprocentowania w trakcie okresu.

Przyjął biegły przy wskazanych założeniach dwa modele waloryzacji: pierwszy – gdzie podstawą czynnika waloryzacji są wskaźniki inflacji konsumpcyjnej (CPI), drugi – gdzie podstawą czynnika waloryzacji są wskaźniki wzrostu ceny 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań. Przy zastosowaniu pierwszego modelu biegły ustalił, po poddaniu waloryzacji przypadających na mieszkania zwrócone pozwanemu przez powodów rat kapitałowych w łącznej wysokości 114.822,21 złotych, opłat dodatkowych w łącznej wysokości 148.998,59 złotych, odsetek za zwłokę w wymiarze 50%, wyliczonych w ten sposób kwotowo na 13.794,19 złotych, że wynik waloryzacji na dzień 5 marca 2010 roku stanowi kwotę 732.357,43 złotych, zaś wynik waloryzacji na dzień 28 lutego 2017 roku stanowi kwotę 800.942,94 złotych, z czego kwota przypisana powódce (...) wynosi 636.108,88 złotych, a kwota przypisana powódce (...) wynosi 164.834,06 złotych, wreszcie gdyby przyjąć jako datę waloryzacji dzień 30 kwietnia 2017 roku wynik waloryzacji wynosiłby 803.611,44 złotych, z czego kwota przypisana powódce (...) wynosi 638.228,21 złotych, a kwota przypisana powódce (...) wynosi 165.383,23 złotych. Przy zastosowaniu drugiego modelu, po poddaniu waloryzacji tych samych kwot, co poddawane w modelu pierwszym, wynik waloryzacji na dzień 5 marca 2010 roku stanowi kwotę 1.149.601,40 złotych, zaś wynik waloryzacji na dzień 28 lutego 2017 roku wynosi 1.175.503,84 złotych, z czego kwota przypisana powódce (...) wynosi 933.585,15 złotych, a kwota przypisana powódce (...) wynosi 241.918,69 złotych, wreszcie gdyby przyjąć jako datę waloryzacji dzień 30 kwietnia 2017 roku wynik waloryzacji wynosiłby 1.175.992,80 złotych, z czego kwota przypisana powódce (...) wynosi 933.973,48 złotych, a kwota przypisana powódce (...) wynosi 242.019,32 złotych.

Odpowiadając na pytanie, jaka była, z uwzględnieniem mierników w postaci spadku siły nabywczej pieniądza i wzrostu wartości cen nieruchomości, aktualna wartość zwróconych przez powodów mieszkań, jak również jaka

była ta wartość w dacie zwrotu mieszkań, przy uwzględnieniu: wpływu faktu zamieszkiwania mieszkań przez lokatorów mających do tych mieszkań tytuły prawne na wartość rynkową w ekonomicznym rozumieniu tej kategorii wartości, wpływu swoistego przymusu ekonomicznego w postaci wysokich kosztów utrzymania mieszkań jako nieprodukcyjnego składnika majątkowego spółki będącej w trudnej sytuacji ekonomicznej na wartość rynkową mieszkań w ekonomicznym rozumieniu tej kategorii wartości, biegły S. M. odwołał się do opinii rzeczoznawcy majątkowego A. P., którą traktował jako integralną część własnej opinii, a w której biegła zastosowała dochodową metodę wyceny. Biegła ta uznała, że na dzień przejęcia przez (...) S.A. majątku przedsiębiorstwa, w tym budynków mieszkalnych, to jest na dzień 3 grudnia 1991 roku wartość rynkowa zwróconych mieszkań wynosiła 50.920,00 złotych, na dzień zwrotu 95 mieszkań przez spółkę (...) oraz 26 mieszkań przez spółkę (...), a więc datę 5 marca 2010 roku, wartość ta wynosiła 570.500 złotych, zaś na datę sporządzenia opinii biegłej A. P. wartość ta wynosiła 3.651.200 złotych z czego 95 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 4.076,40 m² przekazanych Skarbowi Państwa przez (...) sp. z o.o. 2.899.800 złotych oraz 26 lokali o łącznej powierzchni 1.056,30 m² przekazanych Skarbowi Państwa przez (...) sp. z o.o. 751.400 złotych. Jednocześnie biegli podnieśli, że przedmiotowe lokale były, zarówno na dzień 3 grudnia 1991 roku, jak i na dzień 5 marca 2010 roku, zamieszkałe przez lokatorów na podstawie umów najmu, a więc nie były lokalami, które w każdej chwili można sprzedać na wolnym rynku, nie były też samodzielnymi lokalami mieszkalnymi, ponieważ nie zostały wyodrębnione i nie posiadały zaświadczenia o samodzielności lokalu. Nadto najemcy płacą czynsz zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, a więc podwyżki muszą uwzględniać warunki tej ustawy.

Mając na uwadze powyższe i przyjmując, że nie ma możliwości przy dokonywaniu wyceny zastosowania podejścia porównawczego, ponieważ przedmiotem wyceny są udziały w budynkach mieszkalnych, a nie lokale mieszkalne, o których mowa w ustawie o własności lokali, a najemcy podlegają ochronie zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, biegła A. P. uznała, że najbardziej zasadnym jest zastosowanie podejścia dochodowego, metodą inwestycyjną przy użyciu techniki dyskontowania strumieni pieniężnych, w której wartość nieruchomości kształtuje zdolność generowania dochodu. Przyjęła więc, że nieruchomość stanowi źródło generowania dochodu, stwarza możliwość osiągania tego dochodu oraz istnieje związek pomiędzy dochodem a wartością nieruchomości. Przyjęła także, że dochody i koszty będą systematycznie rosły w założonym 7 letnim okresie projekcji. Uwzględniła stawkę czynszu na podstawie danych uzyskanych przez samą biegłą od Zakładu (...) w M. oraz na podstawie uzyskanych z tego źródła danych oszacowała wydatki operacyjne. Biegła określiła w ten sposób wartość rynkową udziałów w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przekazanych Skarbowi Państwa w kwotach podanych wyżej na miesiąc sporządzania przez nią opinii, a więc na luty 2017 rok, uwzględniając prognozę na lata od 2017 do 2023 łącznie.

W opinii pisemnej uzupełniającej, wydanej na skutek postanowienia tutejszego Sądu z dnia 4 września 2017 roku, będącego konsekwencją zarzutów do opinii, złożonych przez obie strony, biegły S. M. skorygował kwotę przyjętą jako wartość budynków mieszkalnych przejętych, a następnie zwróconych przez powodów Skarbowi Państwa, w sumie zapłaconych kwot za całe przedsiębiorstwo będące przedmiotem umowy z dnia 3 grudnia 1991 roku i sprecyzował ją na kwotę 289.261 złotych, przyjął tym samym udział budynków mieszkalnych w wartości rynkowej całego przedsiębiorstwa w wysokości 28,76%. Biegły uwzględnił też zarzut bezpodstawnego ujęcia w obliczeniach budynku przy ulicy (...) w M. z 15 mieszkaniami o łącznej powierzchni 882,9 m², choć budynek ten pozostaje własnością (...) sp. z o.o. w likwidacji, a więc nie został zwrócony Skarbowi Państwa. Korygując w związku z tym określenie zwaloryzowanych kwot zapłaty za mieszkania przejęte, a następnie zwrócone Skarbowi Państwa, przy zastosowaniu dwóch modeli waloryzacji, przyjętych w opinii głównej, biegły uwzględnił również warianty: bez uwzględnienia odsetek za zwłokę oraz z uwzględnieniem 100% zapłaconych odsetek za zwłokę, natomiast przy poddaniu waloryzacji wpłat uwzględniających 50% zapłaconych odsetek za zwłokę (a więc jak w opinii głównej) biegły stwierdził, że wynik waloryzacji według pierwszego modelu, na dzień 30 kwietnia 2017 roku daje kwotę 619.652,19 złotych, zaś wynik waloryzacji według drugiego modelu na dzień 30 kwietnia 2017 roku daje kwotę 906.789,63 złotych.

Podczas rozprawy w dniu 14 marca 2018 roku biegła A. P. podtrzymała swoją opinię i przyjęcie metody dochodowej wyceny nieruchomości oddanych przez powodów Skarbowi Państwa. Stwierdziła, że nie może brać pod uwagę do wyceny transakcji sprzedaży mieszkań komunalnych przez samorządy najemcom, jako nie będących transakcjami w

warunkach rynkowych. Przyznała, że wysokość czynszów i kosztów wynajmującego przyjęła szacunkowo nie mając materiałów źródłowych, zakładając ich 10% wzrost w stosunku rocznym.

Biegły S. M. podtrzymał swoje opinie pisemne, odniósł się też do zarzutów obu stron.

Mając na uwadze przebieg tej i kolejnej rozprawy, a w szczególności brak spójności wewnętrznej opinii, której integralną częścią, jednak z innymi wnioskami i założeniami, była opinia biegłej A. P., tutejszy Sąd postanowieniem dnia 9 kwietnia 2019 roku postanowił uzupełnić postanowienia dowodowe z dnia 5 października 2016 roku oraz z dnia 23 listopada 2016 roku poprzez sprecyzowanie, że ustalenia we wskazanych w tych postanowieniach kwestiach, a także uwzględnienie faktu niewyodrębnienia lokali zwróconych przez powodowe spółki pozwanemu oraz ewentualnie innych przyjmowanych przy waloryzacji obowiązującego pozwanego świadczenia pieniężnego okoliczności istniejących w niniejszej sprawie, prowadzić winny do ustalenia w drodze opinii powołanych biegłych jednolitej oceny w sprawie waloryzacji nienależnego świadczenia powodów z tytułu rat uiszczonych na podstawie umowy z dnia 3 grudnia 1991 roku, jako podlegającego zwrotowi na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Wezwani na rozprawę w dniu 22 maja 2019 roku biegli przedstawili pisemne stanowisko, w którym wskazali, że do zwaloryzowania rat zapłaconych przez (...) S.A. za zwrócone Skarbowi Państwa mieszkania powinna być wykorzystana kwota ustalona zgodnie z obliczeniem przeprowadzonym w opinii uzupełniającej z października 2017 roku w wysokości 906.789,63 złotych. Stanowisko to biegli podtrzymali podczas wskazanej rozprawy. Biegły S. M. wyjaśnił, że przyjęta metoda polega na zwaloryzowaniu strumienia pieniędzy w formie zapłaty za przedsiębiorstwo, ale tylko w części dotyczącej zwróconych mieszkań, uiszczonych przez (...) S.A., przy uwzględnieniu że nie była to zapłata jednorazowa, lecz rozłożona w czasie na okres 10 lat. W związku z tym ten wypływ pieniądza w datach, w których następował, poddany został waloryzacji o przyjęty współczynnik waloryzujący w postaci zmiany ceny jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej mieszkania, jako adekwatnego do przedmiotu badania.

W związku z tym, że podczas tej rozprawy strony zgodnie stwierdziły, że przekazanie mieszkań przez powodów Skarbowi Państwa nastąpiło w dniu 6 lutego 2009 roku, co należy obecnie uznać za okoliczność niesporną, tutejszy Sąd postanowieniem z dnia 31 maja 2019 roku dopuścił dowód z opinii uzupełniającej biegłego S. M. na okoliczność wysokości zwaloryzowanej kwoty zapłaconych rat przez poprzednika prawnego powodów w ramach umowy nabycia przedsiębiorstwa państwowego z dnia 3 grudnia 1991 roku, zgodnie z metodą przedstawioną przez biegłego podczas rozprawy w dniu 22 maja 2019 roku, według stanu na miesiąc luty 2009 roku oraz na okoliczność, czy ustalenie tej wysokości miało wpływ na kwotę wynikającą z waloryzacji wskazanych rat, podaną przez biegłego podczas wymienionej rozprawy, a jeżeli tak, to w jaki sposób i z jakim wynikiem.

W opinii uzupełniającej wydanej na skutek wskazanego postanowienia biegły S. M. stwierdził, że wynik waloryzacji kwoty wpłaconej ratalnie przez (...) S.A. na dzień 30 kwietnia 2017 roku, z uwzględnieniem 50% uiszczonych kwoty tytułem odsetek za opóźnienie, stanowi kwotę 915.554,80 złotych, z czego na (...) sp. z o.o. w likwidacji przypada kwota 687.947,87 złotych, a na (...) sp. z o.o. kwota 227.606,92 złotych.

Kwotę tą, z uwzględnieniem wskazanego jej podziału na poszczególnych powodów, Sąd Apelacyjny uznaje w niniejszym postępowaniu apelacyjnym za przysługującą powodom na skutek dokonanej waloryzacji w oparciu o art. 358¹ § 3 k.c. sumy świadczeń uiszczonych przez ich poprzednika prawnego (...) S.A. na mocy umowy ze Skarbem Państwa – Wojewodą (...) z dnia 3 grudnia 1991 roku. Oceny tej Sąd Apelacyjny dokonał po przeprowadzeniu wszechstronnego badania, zarówno w oparciu o dowody zebrane przez Sąd I instancji, jak i zasięgnięcie kolejnych opinii biegłych, z ich kilkakrotnymi uzupełnieniami i wyjaśnieniami.

Sąd Apelacyjny zdaje sobie sprawę z treści art. 398²⁰ k.p.c. i związania oceną prawną Sądu Najwyższego po rozpoznaniu skargi kasacyjnej od wyroku tutejszego Sądu z dnia 24 sierpnia 2011 roku, sygnatura akt I ACa 725/10, a nadto akceptuje zapatrywanie Sądu Najwyższego wyrażone w wydanym w niniejszej sprawie wyroku z dnia 23 sierpnia 2012 roku, II CSK 31/12, że waloryzacja kwoty tytułem zwrotu kupującemu po stwierdzeniu nieważności umowy

obejmującej sprzedaż nieruchomości jego świadczenia wzajemnego, po wydaniu przez niego przedmiotu sprzedaży, powinna odpowiadać aktualnej wartości nieruchomości. Godzi się jednakże zauważyć, że Sąd Najwyższy wskazał także w uzasadnieniu tego wyroku, że nie jest wykluczona możliwość stosowania innych mierników waloryzacji, o ile prowadzi ona do zachowania ekwiwalentności świadczeń. Trzeba pamiętać, że górną granicę waloryzacji ceny uiszczoną tytułem nabycia nieruchomości, a nie jej konieczną wysokość, stanowi wartość zwracanej nieruchomości (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lipca 2001 roku, I CKN 25/99).

Kierując się powyższym należało przede wszystkim dążyć do zachowania poprzez waloryzację kwoty należnej powodom tytułem zwrotu w związku z nieważnością umowy, na podstawie której świadczył na rzecz pozwanego poprzednik prawny powodów, skoro odpadła podstawa tego świadczenia, a więc stało się ono nienależne (art. 410 § 2 k.c. oraz art. 410 § 1 k.c. w zw. z art. 405 k.c.), ekwiwalentności wzajemnych świadczeń podlegających zwrotowi wobec stwierdzenia nieważności wzmiankowanej wyżej umowy z dnia 3 grudnia 1991 roku oraz następującej w jej konsekwencji umowy z dnia 31 października 2000 roku o przeniesieniu własności przedsiębiorstwa, obejmującej budynki z mieszkaniami wydanyemu w dniu 6 lutego 2009 roku mieszkaniami, a także – co bardzo ważne – uwzględnienia interesów obu stron. Ekwiwalentność świadczeń nie zostałaby zachowana, i to na korzyść powodów, gdyby przyjąć wartość zwróconych mieszkań według cen z chwili zwrotu, ustalonych w oparciu o rynkowe ceny 1 metra kwadratowego powierzchni użytkowej mieszkań na rynku, czy to krajowym, czy lokalnym. Ewidentnie także, zdaniem Sądu Apelacyjnego, zostałyby wówczas naruszony interes pozwanego Skarbu Państwa jako jednej stron zobowiązanych do zwrotu wzajemnych świadczeń na skutek nieważności umowy. Trzeba pamiętać, że dookreślenie „istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza” w rozumieniu art. 358¹ § 3 k.c. powinno być dokonane na gruncie konkretnej sprawy, bowiem nie ma jednego i obiektywnego miernika waloryzacyjnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2019 roku, II CSK 17/18).

Mając na uwadze powyższe należało w niniejszym postępowaniu stwierdzić, że mechanizm wartości rynkowej zwróconych przez powodów nieruchomości, bez uwzględnienia jakichkolwiek ograniczeń w tym zakresie czy dodatkowych wskaźników, nie mógł stanowić ostatecznego miernika waloryzacji kwoty należnej powodom w niniejszej sprawie. Wobec powyższego nie można było podzielić stanowiska Sądu Okręgowego i uwzględnić zastosowanej przez ten Sąd metody waloryzacji, a co za tym idzie jej wyniku. Oceny tej nie wyłącza zastosowanie przez Sąd I instancji umniejszenia przy dokonywaniu żądanej przez powodów waloryzacji, przyjętej kwoty wartości zwracanych lokali o 50 %. Co prawda Sąd ten odwołał się do przesłanki uwzględnienia interesów obu stron i do zasad współzycia społecznego, jednakże przy tak ogólnych stwierdzeniach nie powiązał tego umniejszenia z jakimikolwiek faktami określającymi okoliczności, sposób i tytuł dokonywania wpłat przez poprzednika prawnego powodów na podstawie umowy z dnia 3 grudnia 1991 roku, czy specyfikę przedmiotu sprzedaży z uwagi na jego szczególne, indywidualne, cechy. Umniejszenie to jest przy tym niewystarczające w stosunku do przyjętych przez Sąd Okręgowy wartości rynkowych zwróconych przez powodów mieszkań, z całą pewnością nieosiągalnych przy ich ewentualnej sprzedaży w istniejących co do nich uwarunkowaniach.

Zasadny okazał się więc zarzut apelacji w zakresie nieuwzględnienia wszystkich interesów obu stron, w tym tego, że poprzednik prawny powodów, a następnie sami powodowie, korzystali ze zwróconych mieszkań, a nadto osiągnęli korzyści z wcześniejszej sprzedaży części mieszkań objętych na podstawie umowy z dnia 3 grudnia 1991 roku oraz korzyści w związku z ratalnym regulowaniem rat kapitałowych i opłat dodatkowych, przy tym uwzględniających nie tylko nabycie przedsiębiorstwa, a więc i wchodzących w jego skład mieszkań, ale i korzystanie z nich przez około 9 lat. Należy dodać, że zastosowany przez Sąd Okręgowy, bez żadnych modyfikacji, miernik waloryzacji, nie uwzględniał także tego, że zwrócone mieszkania były zasiedlone (co było sytuacją niezmienną od momentu zawarcia umowy z dnia 3 grudnia 1991 roku), a ich lokatorzy byli chronieni przepisami prawa w zakresie ochrony praw lokatorów (ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego), a w świetle zawartych z nimi umów najmu ich jednostronne rozwiązanie nie było możliwe inaczej niż w drodze orzeczenia sądowego. Tym samym możliwość sprzedaży takich mieszkań na zasadach rynkowych była niewielka, jeżeli nie iluzoryczna, zaś zbycie ich na rzecz lokatorów musiałoby wiązać się ze znaczną, zbliżoną do wartości mieszkań,

bonifikatą. Nie sposób też pominąć, że nie doszło do wyodrębnienia poszczególnych mieszkań, a więc nie były one samodzielnymi lokalami mieszkalnymi (nie wydano zaświadczeń o samodzielności lokali).

Powyższe, co do poszukiwania miernika waloryzacji, pozwalającego zachować ekwiwalentność świadczeń dokonywanych przez strony nieważnej umowy, należy odnieść także do oceny dokonanej przez biegłą A. P.. Biegła ta sama przyznała, że poprzestała na ustaleniu wartości zwróconych przez powodów lokali na określone daty, bez powiązania tej wartości z zagadnieniem waloryzowania kwoty stanowiącej sumę wpłat dokonanych przez (...) S.A. na mocy wzmiankowanych wyżej umów, po stwierdzeniu ich nieważności. Ostatecznie zresztą poparła wybraną przez biegłego S. M. metodę waloryzacji, jako – jak można zakładać – także jej zdaniem prowadzącą do ekwiwalentności wzajemnych świadczeń stron nieważnej umowy z uwzględnieniem interesów obu stron oraz wskazanych wyżej uwarunkowań dotyczących przedmiotów świadczeń.

Mając na uwadze powyższe tylko na marginesie warto zauważyć, że biegła posługiwała się danymi w zakresie czynszu, czy kosztów wynajmującego, nie poddającymi się weryfikacji, ani co do ich wielkości, ani przyjętych przez biegłą perspektyw ich wzrostów. Powołała się co prawda w tym zakresie na dane wynikające z akt sprawy, natomiast w pisemnej opinii przyznała, że brała pod uwagę podany jej czynsz pobierany od najemców przez Zakład (...) w M., podobnie co do wydatków bieżących, co do których opierała się na informacjach uzyskanych od Zakładu (...) w M.. Powyższe jest oczywiste w sytuacji nieprzedstawienia przez powodów wystarczających danych pozwalających na ustalenie wielkości otrzymywanych świadczeń lokatorów i wielkości kosztów eksploatacji, odnoszonych ściśle do zwróconych mieszkań. Biegła oparła się nadto, przy ustaleniu wartości zwróconych mieszkań, w oparciu o metodę dochodową, na dzień sporządzania przez biegłą opinii, na hipotezie osiągania przez ich właściciela dochodów w określonym czasie przyszłym, bez badania prawdopodobieństwa osiągania przyjętych przez biegłą hipotetycznych dochodów.

Jak widać, wskazany przez biegłego S. M. miernik waloryzacji według wskaźnika zmian cen mieszkań, wyprowadzonego ze wskaźnika cen 1 m² powierzchni użytkowej w budynkach mieszkalnych, zawierającego też w sobie wpływ inflacji, przy podanych przez biegłego uwarunkowaniach w opinii z maja 2017 roku (k. 3342-3346) należało uznać za adekwatny do ustalenia spadku siły nabywczej świadczenia pieniężnego poprzednika prawnego powodów, zważywszy że świadczenie to zostało dokonane w ratach, płatnych przez okres około 10 lat, z początkowym odroczeniem płatności za dłuższe okresy, obejmujących nie tylko nabycie, ale niemal 9 letnie korzystanie, poprzedzającego nabycie następnie przedsiębiorstwa, w skład którego wchodziły budynki obejmujące zwrócone później przez powodów mieszkania, przy uwzględnieniu także powołanych wyżej okoliczności dotyczących statusu samych mieszkań (ich niewyodrębnienia jako samodzielnych lokali) oraz ich zasiedlenia przez lokatorów posiadających istotnie chronione prawem tytuły korzystania. Należało także zaakceptować ujęcie przyjętej do waloryzacji kwoty świadczenia, uwzględniającej odsetki za opóźnienie w wymiarze 50 %, co dodatkowo służy uwzględnieniu interesów obu stron, a więc nie tylko interesu korzystającego, lecz także interesu udostępniającego, zwolnionego z nakładów, które zostały, przynajmniej w początkowym okresie, poniesione przez (...) S.A.

Prawidłowości i adekwatności do wskazanych okoliczności metody waloryzacyjnej z uwzględnieniem zmian w czasie ceny jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej mieszkania nie uchyla, ani nie narusza treść opinii biegłej A. P.. Jak sama biegła wyjaśniła, przedmiotem waloryzacji zgodnie z postawionym biegłemu M. zadaniem była konkretna kwota pieniędzy, która została zwaloryzowana wskaźnikiem wzrostu cen mieszkań publikowanym przez GUS, natomiast biegła P. miała za zadanie wycenę wartości rynkowej mieszkań, na konkretny dzień. Jak zgodnie wskazali biegli, czemu nie sposób zaprzeczyć, takiej różnicy w wielkościach przyjętych kwot (kwota waloryzacji konkretnej kwoty zapłaconej przez poprzednika prawnego powodów, a wycena wartości rynkowej zwróconych przez powodów pozwanemu mieszkań) nie byłoby, gdyby wszystko podczas spłacania rat przez (...) S.A. i posiadania tych mieszkań, do czasu ich zwrotu, odbywało się w warunkach idealnych, wzorcowych, czego w niniejszej sprawie nie było, bowiem – jak wskazali biegli i z czym także należy się zgodzić – istniał cały szereg elementów zakłócających. Po pierwsze, odbywało się to w warunkach gwałtownych, a przy tym niejednorodnych, zmian wszelkich istotnych okoliczności, a więc odmiennych co do wartości pieniądza od zmian wartości rzeczy, w tym wypadku nieruchomości.

Po drugie, nie można było pomijać przy waloryzacji strumienia pieniędzy zapłaconych przez (...) S.A. tytułem zapłaty za przedsiębiorstwo i korzystanie z niego z nakładami (...) S.A. poczynionymi zwłaszcza w pierwszym okresie, po trzecie elementem zakłócającym były okoliczności dotyczące zwracanych mieszkań, a więc brak ich wyodrębnienia jako odrębnych lokali, obciążenie tych mieszkań lokatorami posiadającymi korzystne dla nich, a trudne do rozwiązania dla właściciela, czy posiadacza, tytuły korzystania w postaci umów najmu, przez co mieszkania były praktycznie niesprzedawalne gdyby powodowie dalej nimi dysponowali, a jeżeli zbywalne, to z wysoką bonifikatą.

Należy podsumować, że przesłanką waloryzacji sądowej jest wystąpienie istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza. Nie negując, że w niniejszej sprawie do takiej zmiany doszło, należało dokonać ustaleń w aspekcie usprawiedliwionych interesów stron oraz w aspekcie zasad współzycia społecznego, pamiętając, że nie ma jednego i obiektywnego miernika waloryzacyjnego (por wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2019 roku, II CSK 17/18). Konieczna jest w tym celu elastyczność przy dochodzeniu do orzekania sądowego, uwzględniająca jednak to, że w jego wyniku nie powinno nigdy dochodzić do rozstrzygnięć prowadzących do wzbogacenia się jednej strony kosztem drugiej.

Mając na uwadze powyższe, należało zmienić zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w sposób określony w punkcie I. sentencji, uwzględniając podział należnego świadczenia pomiędzy powodów stosownie do ich udziałów w wyniku podziału Przedsiębiorstwa (...) S.A. na podstawie art. 529 § 1 k.s.h. pomiędzy powodów spółki, obejmującego również mieszkania zwrócone przez powodów pozwanemu w dniu 6 lutego 2009 roku. Orzeczenie o odsetkach od zasądzonych kwot uwzględnia przyjętą datę waloryzacji na podstawie art. 358⁽¹⁾ § 3 k.c., ustaloną na dzień 30 kwietnia 2017 roku, a więc odsetki za opóźnienie zostały zasądzone od dnia następnego (art. 481 § 1 k.c.). Zmiana obejmuje także orzeczenie o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego poprzez uwzględnienie stopnia wygrania sprawy przez każdą ze stron, a więc zastosowanie zasady stosunkowego rozdzielenia kosztów (art. 100 k.p.c.) z pozostawieniem ich szczegółowego wyliczenia referendarzowi sądowemu (art. 108 § 1 k.p.c.). Ustalając stopień wygrania sprawy w postępowaniu przed Sądem I instancji Sąd Apelacyjny uwzględnił ocenę Sądu Okręgowego w sprawie częściowego cofnięcia pozwu przez powodów i jego skutków.

W pozostałej części apelację należało oddalić na podstawie art. 385 k.c.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego uwzględnia stopień wygrania sprawy w instancji odwoławczej przez każdą ze stron, przy analogicznym jak co do kosztów I instancji zastosowaniu art. 100 k.p.c. oraz pozostawieniu szczegółowego wyliczenia referendarzowi sądowemu (art. 108 § 1 k.p.c.).

Agnieszka Sołtyka Ryszard Iwankiewicz Leon Miroszewski