

Sygn. akt I ACa 637/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 marca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Struzik (spr.)
Sędziowie:	SSA Barbara Górczanowska SSA Sławomir Jamróg
Protokolant:	st. sekr. sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 22 marca 2018 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **M. Z., J. B. (1)**

T. B.

przeciwko **Gminie Miejskiej K.**

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 31 stycznia 2017 r. sygn. akt I C 92/15

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od każdego z powodów na rzecz strony pozwanej kwoty po 1.350 zł (jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Barbara Górczanowska SSA Andrzej Struzik SSA Sławomir Jamróg

Sygn. akt I ACa 637/17

UZASADNIENIE

Powodowie M. Z., J. B. (1) i T. B. w pozwie skierowanym przeciwko Gminie Miejskiej K. domagali się zasądzenia kwot po 47.238,06 zł na rzecz M. Z. i T. B. oraz kwoty 94.476,12 zł na rzecz J. B. (1), wszystkich tych kwot z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu. Roszczenia swe powodowie wywodzili z odpowiedzialności pozwanej Gminy Miejskiej K. za szkodę wyrządzoną decyzją Prezydenta Miasta K. z dnia 22 lutego 1993 r. nr (...) opatrzoną rygorem natychmiastowej wykonalności, którą nakazano współwłaścicielom nieruchomości położonej

w K. przy ul. (...) rozbiórkę oficyny tylnej do styku z oficyną boczną. Powodowie wskazali, że decyzją Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 27 stycznia 2012 r. nr (...) stwierdzono nieważność decyzji z dnia 22 lutego 1993 r. Powodowie są mniejszościowymi współwłaścicielami nieruchomości przy ul. (...), zaś nieruchomością tą w zarządzał ustanowiony przez większość współwłaścicieli W. S.. Większościowi współwłaściciele M. S. (1), J. S. (1) i W. S. uniemożliwili remont przedmiotowej oficyny, który miał przeprowadzić najemca wyszukany przez poprzednika powodów J. B. (2), stosownie do umowy zawartej jeszcze w 1986 roku. W rezultacie stan oficyny uległ pogorszeniu, a zabiegi zarządcy W. S. doprowadziły do wydania przez Prezydenta Miasta K. decyzji nakazującej rozbiórkę oficyny, po czym niezwłocznie, jeszcze w 1993 roku, oficynę rozebrano. Jako podstawę odpowiedzialności strony pozwanej powodowie powołali art. 160 k.p.a. Szkodę powodowie wyliczyli jako sumę wartości odtworzeniowej oficyny tj. kwoty 528.382 zł i kosztów rozbiórki tj. kwoty 227.427 zł, a dochodzone kwoty stanowią odpowiednie części tej sumy wyliczone stosownie do wielkości udziałów powodów we współwłasności nieruchomości. Powodowie wskazywali, że wcześniejsze zabiegi W. S. o rozbiórkę oficyny nie mają znaczenia dla ich roszczenia, gdyż rozbiórka nastąpiła w wykonaniu decyzji administracyjnej i była typowym następstwem wydania takiej decyzji. Gdyby nie decyzja administracyjna mogliby skorzystać ze środków prawnych skutecznie zapobiegających rozbiórce, którą W. S. zapoczątkował jeszcze przed uzyskaniem przedmiotowej decyzji. Nadto powodowie przeczyli, jakoby stan oficyny był krytyczny i jej rozbiórka była konieczna, twierdzili także, że nieruchomość została wpisana do rejestru zabytków, co wykluczało możliwość wyburzenia oficyny.

Strona pozwana wносиła o oddalenie powództwa i o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. Strona pozwana kwestionowała tak samą zasadę swej odpowiedzialności, jak i wysokość roszczeń powodów. Zdaniem strony pozwanej stan oficyny był fatalny i sami współwłaściciele oraz zarządca W. S. zdecydowali o przystąpieniu do rozbiórki. Zarząd nieruchomością był przedmiotem sporu pomiędzy mniejszościowymi współwłaścicielami tj. J. B. (2) i powodami oraz pozostałymi współwłaścicielami, i ten spór spowodował, że nie doszło do remontu oficyny, który rzekomo, według twierdzeń powodów, miał doprowadzić do przywrócenia nieruchomości pełnej wartości technicznej i walorów estetycznych. Nieprzeprowadzenie tego remontu nie pozostaje w żadnym związku z jakimikolwiek działaniami gminy. Kreowanie szkody jako wartości odtworzeniowej oficyny jest fikcją, gdyż powodowie nigdy nie podjęli żadnych realnych kroków w celu odbudowy oficyny. Powodowie nie ponieśli też kosztów jej rozbiórki. Rozbiórka oficyny rozpoczęła się jeszcze przed wydaniem decyzji z dnia 22 lutego 1993 r., a sama decyzja dotyczyła dokończenia prac rozbiórkowych, brak jest zatem adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy wydaniem decyzji i szkodą. Strona pozwana kwestionowała także swą legitymację bierną zarzucając, że wydając decyzję z dnia 22 lutego 1993 r. Prezydent Miasta K. działał jako reprezentant administracji rządowej w imieniu Skarbu Państwa, a zatem to Skarb Państwa może odpowiadać za ewentualną szkodę. Strona pozwana przeczyła także, jakoby oficyna tylna na nieruchomości przy ul. (...) w K. była wpisana do rejestru zabytków, odwołując się do decyzji z dnia 24 marca 1982 r., z której wynika, że oficyna do rejestru zabytków wpisana nie została, ale jest przeznaczona do wyburzenia.

Wyrokiem z dnia 31 stycznia 2017 roku Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo oraz zasądził od powodów na rzecz strony pozwanej kwoty po 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Uzasadniając powyższy wyrok sąd I instancji wskazał, że **bezsprzeczne w sprawie było**, iż w chwili wydania decyzji administracyjnej z dnia 22 lutego 1993 r. znak (...) przez Prezydenta Miasta K. współwłaścicielami nieruchomości położonej w K. przy ul (...) działka nr (...) obręb 1, dla której Sąd Rejonowy (...) K. prowadzi księgę wieczystą nr (...) zabudowanej (na ten moment) budynkiem wielorodzinnym oraz oficyną boczną i tylną byli J. B. (1), M. Z. oraz T. B. będący łącznie współwłaścicielami w 1/4 części oraz W. S., J. S. (1) oraz M. S. (1) będący łącznie współwłaścicielami w 3/4 części.

Nadto Sąd Okręgowy ustalił następujące fakty:

J. B. (2) był zarządcą nieruchomości położonej w K. przy ul (...) w latach 1982-1988. Od 1988 właściciele większościowi powierzyli zarząd W. S.. Postanowieniem z dnia 28 września 1992 r. Sąd Rejonowy w K. w sprawie o sygn. akt Ns 188/92 oddalił wniosek J. B. (2) o ustanowienie zarządcy i administratora nieruchomości. Podczas sprawowania zarządu J. B. (2) zawarł ze Z. P. (1) umowę, na mocy której Z. P. (1) w zamian za 20 letni najem oficyny bocznej i tylnej

zobowiązał się wykonać ich remont, którego zakres, czas realizacji i koszt nie został w umowie sprecyzowany. Umowa nie została wykonana zarówno w zakresie oficyny bocznej jak i tylnej.

Nieruchomość określona jako dom przy ul. (...), z niewielką częścią oficyny bocznej południowej przyległej do budynku frontowego, z klatką schodową włącznie wraz z działką nr(...)obręb (...)została wpisana do rejestru zabytków miasta K. na mocy decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 24 marca 1982 r. znak (...). Zgodnie z treścią decyzji w granicach nieruchomości znajdowały się jeszcze dwie oficyny tylna i boczna, które są przeznaczone do wyburzenia z wyjątkiem niewielkiej części oficyny południowej.

Budynek oficyny tylnej był dwupiętrową, murowaną, nie podpiwniczoną konstrukcją z zewnętrzną klatką schodową o konstrukcji żelbetowej. Oficyna posiadała dach pulpitowy o konstrukcji drewnianej kryty papą. Oficyna we wcześniejszych latach była intensywnie wykorzystywana przez znajdujący się tam zakład masarski - odbywało się tam gotowanie i wędzenie mięsa. Od 1976 r. po zamknięciu zakładu masarskiego budynek stał pusty. Oficyna tylna w 1991 r. była w bardzo złym stanie technicznym, nie miała elewacji, szyby były powybijane, a z zewnętrznej żelbetonowej klatki schodowej wystawały druty zbrojeniowe. W oficynie zawalone były stropy, i dach w taki sposób, iż z parteru widać było niebo. Na zły stan techniczny oficyny skarżyli się także zarządcy sąsiednich nieruchomości, w tym administrator przyległej nieruchomości znajdującej się w K. przy ul. (...), A. P., który w swym piśmie podał, iż stan oficyny, a w szczególności odchodząca od pionu ściana, stanowi zagrożenie dla mieszkańców administrowanej przez niego nieruchomości.

Współwłaściciele nieruchomości prowadzili rozmowy co do dalszego losu oficyn, organizowane były także spotkania dotyczące omawiania tego problemu, na które czasami przychodzili M. Z. oraz T. B.. J. B. (2) nie uczestniczył w spotkaniach. Z uwagi na pogarszający się stan techniczny budynku zarządzający nieruchomością W. S., w celu podjęcia decyzji co do dalszego losu budynku, zwrócił się do biegłych inż. K. K. (1) oraz inż. K. K. (2) o sporządzenie opinii techniczno-budowlanej. Biegli po przebadaniu oficyny stwierdzili, iż z uwagi na bardzo zły stan techniczny grożący katastrofą budowlaną należało w trybie pilnym przystąpić do robót rozbiórkowych. Wiosną 1992 r. za aprobatą W. S., J. S. (1) oraz M. S. (1) (mających wówczas łącznie 75% udziałów w nieruchomości) rozpoczęto rozbiórkę oficyny tylnej. Na przeprowadzenie rozbiórki nie wyrażali zgody J. B. (2), M. Z. oraz T. B.. W toku prac wykonanych od 30 marca 1992 r. do września 1992 r. rozebrano dach, część komina, odspojoną ścianę tylną (część muru od strony ul. (...)) i posesji znajdującej się przy ul. (...), odciążono stropy z usunięciem zasypek stropowych wraz z podsufitkami i podłogami przy jednoczesnym pozostawieniu belek, usunięto ścianki działowe, rozebrano część ścian (...)pietra, a także zabezpieczono miejsce robót przez ostemplowanie i prowizoryczne zadaszenie na poziomie pierwszego piętra. W trakcie robót wywożono systematycznie gruz i śmieci powstałe w wyniku rozbiórki. We wpisie w dzienniku budowy z dnia 21 kwietnia 1992 r. inspektor nadzoru potwierdził wywóz 6 samochodów gruzu o pojemności 12 m³ każdy. Inspektorem nadzoru prac rozbiórkowych był inż. J. P., a kierownikiem budowy T. K..

Decyzją z dnia 22 lutego 1993 r. znak (...)Prezydent Miasta K. nakazał właścicielom realności (...) wykonać dokończenie rozbiórki oficyny tylnej nieruchomości przy ul. (...) do styku z oficyną boczną posesji jw. przeznaczoną do remontu kapitalnego. W uzasadnieniu decyzji wskazano, iż Wydział Architektury stwierdził konieczność dokończenia rozbiórki oficyny z uwagi na postępującą destrukcję elementów konstrukcyjnych. Decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności z uwagi na stwierdzone potencjalne zagrożenia katastrofą budowlaną i związane z tym zagrożenie dla życia użytkowników posesji.

W dniu 17 marca 1993 r. ponownie rozpoczęto prace rozbiórkowe, które zostały zakończone w dniu 10 maja 1993 r. W wyniku prac doszło do całkowitego rozebrania oficyny tylnej. Prace rozbiórkowe zostały przez zarządcę nieruchomości wliczone w koszty związane z utrzymaniem nieruchomości, przez co obciążono nimi wszystkich współwłaścicieli nieruchomości. Dokonane prace zostały wykonane właściwie i w odpowiedniej kolejności.

Decyzją z dnia 13 sierpnia 1993 r. znak(...)Wojewoda (...) uchylił decyzję z dnia 22 lutego 1993 r. w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu decyzji wskazano, iż nie zostały zebrane w sposób wyczerpujący materiały dowodowe, a także iż stan faktyczny sprawy nie został dokładnie wyjaśniony. W tym zakresie podano, iż

nieruchomość wpisana jest do rejestru zabytków, a zatem należało uzyskać stanowisko właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Decyzją z dnia 30 stycznia 1998 r. znak (...) Prezydent Miasta K. umorzył postępowanie w sprawie rozbiórki przedmiotowej oficyny tylnej. W uzasadnieniu decyzji wskazano, iż nastąpiła rozbiórka oficyny brak jest zatem możliwości przeprowadzenia ponownego postępowania w tej sprawie.

Decyzją z dnia 27 stycznia 2012 r. znak (...) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego stwierdził nieważność decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 22 lutego 1993 r., znak (...). W uzasadnieniu wskazanej decyzji zaznaczono, iż zapadła ona z rażącym naruszeniem prawa tj. art. 46 ustawy z dnia 24 października 1974 r. Prawo Budowlane, albowiem organ nie mógł na podstawie wskazanego przepisu nakazać rozbiórki obiektu, a jedynie wydać decyzję zapewniającą usunięcie stwierdzonego złego stanu obiektu. Ponadto naruszeniu uległ art. 27 ustawy z dnia 10 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury i o muzeach, albowiem nie uzyskano zezwolenia właściwego konserwatora zabytków.

Obecnie oficyna boczna na przedmiotowej nieruchomości nadal znajduje się w bardzo złym stanie, albowiem współwłaściciele wciąż nie mogą dojść do porozumienia w zakresie zarządu nieruchomością. Druga oficyna od roku 1991 r. nie została wyremontowana. W chwili obecnej brak jest funduszy pozwalających na przeprowadzenie rozbiórki drugiej oficyny.

J. B. (2) w dniu 7 lipca 1988 r. złożył wniosek do Sądu Rejonowego (...) w K. wniosek o ustanowienie zarządcy administratora przedmiotowej nieruchomości i o wyznaczenie zarządcą i administratorem realności Zrzeszenia (...) w K.. Sprawa toczyła się pod sygn. akt I Ns 985/88/S. Uczestnicy M. S. (1), W. S. oraz J. S. (1) w dniu wniosli o oddalenie wniosku. Udziały nieruchomości przy ul. (...) K. w dniu 7 września 1988 r. wynosiły: J. B. (2) 2/16 własności, M. Z. 1/16, T. B. 1/16. M. S. (1) 6/16, J. S. (1) 4/16, W. S. 2/16. W dniu 15 czerwca 1988 r. współwłaściciele nieruchomości tj. M. B., L. N. oraz M. S. (2) cofnęli pełnomocnictwo wobec wnioskodawcy J. B. (2) oraz powierzyli administrację nieruchomości J. S. (1).

Współwłaściciele nieruchomości M. B., L. N. oraz M. S. (2) w piśmie z dnia 6 czerwca 1988 r. zwrócili się do Wydziału Urbanistyki, Architektury, Nadzoru Budowlanego i Ochrony (...) w K. z prośbą o wstrzymanie prac i wydanie decyzji w związku z prowadzeniem prac budowlanych bez uprzedniego uzyskania zgody współwłaścicieli przedmiotowej realności. W. S., J. S. (1) i M. S. (1) w dniu 3 sierpnia 1988 r. wniosli pismo do Urzędu Miasta K., Wydziału Planowania Przestrzennego Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego w K., o wydanie zgody na wykonanie prac remontowych oficyny oraz wydanie decyzji o remoncie oficyny na pełnomocnika W. S..

W dniu 14 kwietnia 1992 r. J. S. (1) skierowała pismo do J. B. (2) o podanie terminu spotkania, wobec nieobecności współwłaścicieli na żadnym z wcześniejszych spotkań oraz zaawansowanych robót i prac rozbiórkowych kamienicy. W dniu 23 października 1980 r. Zarząd Rewaloryzacji (...) w K., zawiadomił administratora budynku przy ul. (...) - J. B. (2) o konieczności rozpoczęcia remontu kompleksowego budynku i rozbiórki oficyn. W protokole zdawczo-odbiorczym z dnia 2 lipca 1982 r. zanotowano, iż dwie oficyny pow. kamienicy są całkowicie przeznaczone do wyburzenia. Pierwszą decyzję o pozwoleniu na budowę w postaci rozbiórki oficyn zatwierdzono dnia 2 lipca 1976 r., wraz z prośbą Zarządu Rewaloryzacji Zespołów (...) w K. o zadysponowanie urządzeniami Zakładu (...). W dniu 30 września 1983 r. stan techniczny budynku frontowego przy ul. (...) był dobry. W dniu 16 stycznia 1985 r. Zarząd Rewaloryzacji Zespołów (...) w K. zdecydował o przeprowadzeniu kompleksowego remontu budynku przy ul. (...) w K., wraz z rozbiórką jego wszystkich oficyn. W dniu 3 stycznia 1986 r. Urząd Miasta K. Wydział Ochrony (...) podjął decyzję, iż oficyna boczna/prawa pow. kamienicy pozbawiona jest całkowicie elementów zabytkowych, nie przedstawia wartości historycznej i ma zostać wyburzona. W dniu 28 kwietnia 1988 r. Prezydent Miasta K. skierował pismo do Przewodniczącego Rady Narodowej miasta K. wskazał na fatalny stan techniczny oficyny tylnej oraz projekt jej wyburzenia, a następnie odtworzenia. Również oficyna boczna miała zostać wyburzona ze względów urbanistycznych. W dniu 3 marca 1988 r. Urząd Dzielnicowy (...) odmówił wydania pozwolenia na remont, ze względu na przeznaczenie pow. oficyn kamienicy do wyburzenia. Na skutek zgłoszonego żądania przez M. B., L. N. oraz M. S. (2), Urząd Dzielnicowy (...) w dniu 16

czerwca 1988 r. postanowił wstrzymać wykonanie decyzji w sprawie dopuszczania do remontu oficyny przy ul. (...) w K., ze względu na cofnięcie pełnomocnictw przez trzech z pośród sześciu zarządców budynku.

W dniu 19 czerwca 1992 r. W. oraz J. S. (2) w piśmie do J. B. (2), zwrócili się o zajęcie stanowiska w sprawie programu odnowienia kamienicy oraz udostępnienie pisemnej opinii biegłego inż. M. F.. W. S. nie wyraził zgody na zatrudnienie projektanta wobec wciąż toczącego się postępowania o zniesienie współwłasności nieruchomości, sygn. akt Ns 1469/90. W aneksie do opinii techniczno-budowlanej inż. K. K. (2) i inż. K. K. (1) dotyczącej nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), ze względu na pogarszający się proces stanu technicznego kamienicy wskazano konieczność pilnego przystąpienia do robót rozbiórkowych ze względu na ryzyko wystąpienia katastrofy budowlanej i zagrożenia dla życia ludzkiego.

W dniu 28 września 1992 r. Sąd Rejonowy w K. I Wydział Cywilny w postanowieniu oddalił wniosek J. B. (2) o ustanowienie zarządcy nieruchomości. Postanowieniem z dnia 13 września 1993 r. Sąd Wojewódzki w K. oddalił obie rewizje.

Powyższe ustalenia poczynione zostały na podstawie dokumentów urzędowych oraz prywatnych i ich kopii, zeznań świadków W. S. i J. S. (1), a w części także na podstawie zeznań powódki M. Z. i powoda T. B..

Oceniając materiał dowodowy Sąd Okręgowy uznał zeznania świadków W. S. i J. S. (1), jak i powodów za wiarygodne stwierdzając, że rozbieżności dotyczą nie faktów, ale ocen. Wskazał też, że podstawę jego ustaleń stanowi opinia biegłych sądowych K. K. (1) i K. K. (2), albowiem ci biegli, jako jedyni z biegłych, których opinie były składane przez strony do akt sprawy, dokonali oględzin istniejącej jeszcze wówczas oficyny. Opinia ta wprawdzie była wykonana na zlecenie strony, jednak nie służyła postępowaniu przed sądem, ale miała na celu podjęcie odpowiedniej decyzji w ramach zarządu nieruchomością. Opinia A. S., wykonana na zlecenie powodów, nie mogła zdaniem sądu I instancji stanowić wiarygodnego materiału dowodowego, albowiem biegły nie mógł zapoznać się za stanem oficyny, która w czasie wykonywania przez niego opinii od 3 lat już nie istniała. Biegły ten nie zapoznał się też wcześniej ze stanem oficyny i w żaden sposób nie uzasadnił, jak wyliczył stopień zużycia budynku. Z kolei przedłożony przez powodów operat szacunkowy bezzasadnie przyjmuje stopień zużycia oficyny na poziomie 15,12%, co pozostaje w sprzeczności nawet z opinią A. S., został sporządzony na potrzeby niniejszego postępowania 11 lat po wyburzeniu oficyny. Stąd przedstawiane przez powodów opinie i operat stanowią jedynie obraz ich stanowiska, nie mogą jednak stanowić podstawy ustaleń faktycznych. Sąd I instancji pominął jako podstawę ustaleń faktycznych opinię konserwatorską z sierpnia 2003 r. wykonaną na zlecenie W. S. podkreślając, że fakt, iż oficyna boczna i tylna nie zostają wpisane na listę zabytków, ale przeznaczone są do wyburzenia, wynika wprost z decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 24 marca 1982 r. znak (...)i w konsekwencji sama decyzja przesądza, że nie podlegały one ochronie określonej w przepisach ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury. Przeprowadzenie dowodu z wnioskowanej przez powodów opinii biegłego z zakresu architektury i budownictwa było zbędne, albowiem miała ona służyć wykazaniu wysokości szkody, a powodowie nie wykazali samej zasadności roszczenia.

W swych rozważaniach prawnych sąd I instancji stwierdził, że skoro decyzja będąca podstawą roszczeń powodów wydana została przed wejściem w życie ustawy z dnia 17 czerwca 2004 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw oraz przed wejściem w życie Konstytucji RP, a jej nieważność stwierdzona już po wejściu w życie tych aktów prawnych, to podstawę roszczeń powodów stanowi przepis art. 160 k.p.a. i zgodnie z art. 160 § 1 k.p.a. odszkodowanie nie obejmuje utraconych korzyści. Za niezasadny uznał sąd I instancji zarzut braku legitymacji biernej po stronie pozwanej uznając, że skoro Prezydent Miasta K. jest organem pozwanej gminy i jako organ pozwanej gminy prowadził postępowanie, którego efektem było wydanie kwestionowanej decyzji, to gmina ponosi odpowiedzialność za jego działania, niezależnie od tego, czy wykonywał on zadania własne gminy, czy też zadania zleczone.

Sąd stwierdził, że art. 160 k.p.a. stanowił o zobiektywizowanej odpowiedzialności deliktowej Skarbu Państwa, dla przyjęcia której wina funkcjonariusza pozostawała bez znaczenia, a odpowiedzialność wynikała z niezgodnego z prawem wydania decyzji. Przy tym sąd pozostawał związany treścią prejudykatu stwierdzającego nieważność decyzji, nie mógł zatem samodzielnie ustalać tej nieważności. Nie przesądzało to jednak w sposób wiążący dla sądu o istnieniu

pozostałych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej, wynikających z kodeksu cywilnego, a w szczególności o istnieniu normalnego związku przyczynowego między decyzją a szkodą. Te przesłanki musi wykazać powód stosownie do wymogów z art. 361 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 160 § 1 i 2 k.p.a.

Sąd Okręgowy odrzucił twierdzenia powodów, jakoby szkodę miała stanowić wartość odtworzeniowa oficyny wskazując, że taką wartość mogłaby ona uzyskać dopiero po przeprowadzeniu remontu, a potencjalną możliwość jego przeprowadzenia uznać należy za utraconą korzyść, a nie za poniesioną stratę. Utracone korzyści nie stanowią szkody w rozumieniu art. 160 § 1 k.p.a. Nadto powodem przeprowadzenia rozbiórki oficyny nie była decyzja Prezydenta Miasta K., która w swej treści odwoływała się do potrzeby dokończenia prac rozbiórkowych, ale katastrofalny stan oficyny, stanowiący zagrożenie dla bezpieczeństwa. W chwili wydania decyzji prace rozbiórkowe zostały już w znacznej części wykonane przez większościowych współwłaścicieli, a sama decyzja dotyczyła sfinalizowania tych prac. To katastrofalny stan oficyny był podstawą podjęcia prac rozbiórkowych, które w dalszej kolejności miały doprowadzić do dobudowania oficyny w późniejszym czasie. Zatem nie ingerencja organu administracyjnego, ale czynności zarządu nieruchomością wspólną doprowadziły do rozbiórki. Zachowania współwłaścicieli, w tym istniejący pomiędzy nimi konflikt, spowodowały katastrofalny stan oficyny. Okoliczności wydania decyzji nakazującej dokończenie rozbiórki są dla rozstrzygnięcia sprawy istotne, gdyż mają kluczowy charakter dla oceny istnienia łańcucha przyczynowo-skutkowego. Sam fakt, że stwierdzono nieważność decyzji, nie oznacza, że rozbiórka nie była uzasadniona. Decyzja Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego stwierdzająca nieważność decyzji nakazującej dokończenie rozbiórki oficyny nie kwestionuje ani katastrofalnego stanu oficyny, ani potrzeby dokonania jej rozbiórki. Zawarte w uzasadnieniu tej decyzji stwierdzenie, że na rozbiórkę należało uzyskać zgodę konserwatora zabytków nie oznacza, że oficyna miała charakter zabytkowy, brak takiego charakteru oficyny wynika zaś jednoznacznie z treści decyzji z dnia 24 marca 1982 r. stanowiącej podstawę wpisu na listę zabytków jedynie części zabudowań znajdujących się na nieruchomości, bez oficyn tylnej i bocznej. Wyklucza to uznanie oficyny tylnej za zabytek. Nie znajdzie też zastosowania przepis art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury, gdyż ma on charakter buforowy, a jego celem jest ochrona zabytków, które nie zostały jeszcze wpisane na listę, pomimo wszczęcia odpowiedniego postępowania.

Za niezrozumiały uznał sąd I instancji argument powodów, iż proces rozbiórki nie mógł być nieodwracalny, albowiem nie było podstaw do wydania decyzji o nakazaniu rozbiórki. Stan oficyny w toku przerwanych prac rozbiórkowych nadal mógł zagrażać życiu i zdrowiu mieszkańców, co uzasadniałoby wydanie stosownego orzeczenia w ramach prowadzonego nadzoru budowlanego niezależnie od tego, czy proces rozbiórki był odwracalny, czy też nie. Niezasadnym był także argument powodów, iż nawet przy istnieniu pewnych wątpliwości powództwo powinno zostać uwzględnione, gdyż typowym następstwem wydania decyzji nakazującej rozbiórkę jest rozbiórka budynku. W realiach niniejszej sprawy, zdaniem sądu I instancji, występuje nietypowy stan faktyczny, w którym podjęcie prac rozbiórkowych nie było wynikiem decyzji nakazującej rozbiórkę. Stąd nieadekwatnym dla specyfiki niniejszej sprawy byłoby zastosowanie podanego przez powodów uproszczenia. Odnosił się także sąd do argumentacji powodów, stosownie do której w roku 1993 wykonano przeważającą część prac rozbiórkowych, na co miały wskazywać poniesione wówczas koszty. Otóż z dziennika budowy wynika, że w roku 1993 wykonywana była nie tylko rozbiórka, ale także prace dotyczące kanału blokowego pod oficyną boczną oraz pęknięć budynku frontowego, a nadto być może jeszcze inne prace. Z zestawienia przedstawionego przez powodów nie wynika natomiast, jaka kwota została przeznaczona na prace rozbiórkowe, a jaka na remonty. Natomiast z dziennika budowy wynika, że w chwili wydania nieważnej decyzji proces rozbiórki był bardzo zaawansowany.

W rezultacie powyższych rozważań Sąd Okręgowy stwierdził, że powodowie nie wykazali, aby wydanie nieważnej decyzji pozostawało w związku przyczynowym z określoną szkodą. Hipotetyczne przyjęcie, że decyzja zostałaby wydana zgodnie z prawem i nakazywałaby jedynie usunięcie stwierdzonego złego stanu obiektu w toku zaawansowanych prac rozbiórkowych, nie prowadzi do zmiany sytuacji majątkowej powodów, gdyż powodowie nie wykazali, że usunięcie złego stanu obiektu w inny sposób byłoby możliwe i wiązałoby się z mniejszymi kosztami. Powodem podjęcia prac rozbiórkowych nie była zaś decyzja administracyjna, ale katastrofalny stan obiektu, a czynności zostały podjęte w ramach działań zarządczych współwłaścicieli. O konieczności prac rozbiórkowych

świadczy też decyzja Prezydenta Miasta K. z dnia 24 marca 1982 r. znak (...), która blisko 11 lat przed wydaniem decyzji nakazującej rozbiórkę stwierdza, że oficyna przeznaczona jest do wyburzenia. W rezultacie sąd I instancji stwierdził stanowczo, że faktyczna rozbiórka oficyny tylnej była konieczna i uzasadniona niezależnie od tego, czy decyzja nakazująca dokończenie rozbiórki była ważna, czy też nie, a stanowisko powodów, jakoby mieli realną możliwość wyremontowania i swoistej rewitalizacji oficyny tylnej, w czym przeszkodziła decyzja nakazująca dokończenie rozbiórki, jest całkowicie niewiarygodne. Zauważył przy tym sąd I instancji, że na nieruchomości znajduje się także oficyna boczna, której stan był lepszy niż oficyny tylnej, a obecnie i ona na skutek postępującej degradacji nadaje się prawdopodobnie do rozbiórki, gdyż współwłaściciele, z uwagi na trwający konflikt, nie przeprowadzają remontów, a obecne dochody z nieruchomości nie pozwalają już nawet na podjęcie prac rozbiórkowych. Powodowie nie wykazali też, że osoba, z którą J. B. (2) zawarł umowę najmu, faktycznie doprowadziłaby do odbudowy oficyn. Umowa najmu była nieprecyzyjna i nie sposób było ustalić, czy została wykonana w sposób założony przez powodów i jakie byłyby tego ekonomiczne skutki.

Sąd Okręgowy wyraził pogląd, że w niniejszej sprawie nie mamy do czynienia z wystąpieniem tzw. hipotetycznej przyczynowości rezerwowej (causa superveniens), gdyż konstrukcja ta dotyczy sytuacji, w której rzeczywisty łańcuch przyczynowy wiąże szkodę z danym zdarzeniem, jednak alternatywny hipotetyczny łańcuch przyczynowy (który nastąpiłby w razie niespełnienia się zdarzenia szkodzącego) prowadziłby do powstania tego samego uszczerbku. Tymczasem w rozpoznawanej sprawie rozbiórka była związana ze złym stanem technicznym oficyny i została podjęta w ramach zarządu nieruchomością. To zarządca zwrócił się do urzędu o wydanie decyzji, aby w sposób kwalifikowany wykazać wobec współwłaścicieli mniejszościowych, że prace rozbiórkowe są konieczne, a stan oficyny zagrażał mieszkańcom. Nie decyzja była przyczyną rozbiórki, a celem rozbiórki nie było zastosowanie się do decyzji, ale usunięcie realnego zagrożenia. Z tej też przyczyny w sprawie nie znajduje zastosowania konstrukcja przyczyny konkurencyjnej, zakładającej współlistnienie kilku zdarzeń szkodzących. W każdej hipotetycznie możliwej sytuacji, a zatem: wydania decyzji zgodnej z prawem, niewydania decyzji wcale lub wykonania decyzji niegodnej z prawem powodowie musieliby ponieść koszty rozbiórki oficyny, która i tak musiała nastąpić. Źródłem rozbiórki była nie decyzja administracyjna, ale zły stan oficyny będący następstwem długoletnich zaniedbań i konfliktu współwłaścicieli.

Z tych przyczyn sąd I instancji uznał powództwo za bezzasadne.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie, zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu wyrokowi powodowie zarzucili:

1. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę dowodów, naruszającą zasadę swobodnej oceny dowodów i w rezultacie nieprawidłowe przyjęcie, że z zebranego w sprawie materiału wynika, że:

a. wyłącznym powodem rozbiórki oficyny tylnej i ponownego jej rozpoczęcia w 1993 r. był jej stan techniczny, a nie wydanie decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 22 lutego 1993 r.,

b. w chwili wydania decyzji orzekającej nakaz rozbiórki proces rozbiórki oficyny tylnej był już nieodwracalny,

c. prace rozbiórkowe wykonane po decyzji orzekającej nakaz rozbiórki stanowiły mniejszość prac składających się na rozbiórkę oficyny tylnej,

d. wydanie w dniu 22 lutego 1993 r. prawidłowej i zgodnej z prawem decyzji prowadziło do takich samych skutków co do losów oficyny tylnej, jak wydanie decyzji orzekającej nakaz rozbiórki,

e. nie zostało wykazane, aby istniała w ogóle możliwość przebudowy lub odbudowy oficyny tylnej,

f. oficyna tylna nie miała charakteru zabytku, a w rezultacie nie była chroniona jako zabytek,

podczas gdy prawidłowa ocena dowodów prowadzi do wniosku, że:

g. powodem rozbiórki oficyny tylnej była decyzja orzekająca nakaz rozbiórki zaopatrzona w rygor natychmiastowej wykonalności, która uniemożliwiła powodom przeciwstawienie się rozbiórce w formie dopuszczonej prawem oraz podjęcie remontu oficyny,

h. w chwili wydania decyzji orzekającej nakaz rozbiórki możliwe było jej zaprzestanie oraz remont, gdyż oficyna wówczas miała naruszoną jedynie ostatnią kondygnację i możliwe było jej wyremontowanie,

i. z opinii przedłożonych przez powodów wynika, że w dacie wydania decyzji orzekającej nakaz rozbiórki została wykonana większość prac rozbiórkowych, a sąd odrzucił wnioski płynące z tych opinii w sposób nieuzasadniony,

j. wydanie w dniu 22 lutego 1993 r. zgodnej z prawem decyzji administracyjnej pozwoliłoby powodom na podjęcie remontu oficyny tylnej, względnie przeciwstawienie się rozbiórce,

k. przedstawione przez powodów dowody wskazują, że podejmowali oni działania w celu remontu oficyny tylnej, a zatem przeprowadzenia takiego remontu było możliwe,

l. decyzje administracyjne przedstawione w sprawie, a także charakter oficyny tylnej prowadzą do wniosku, że podlegała ona ochronie należnej zabytkom,

przy czym opisane naruszenia miało istotny wpływ na wynik sprawy, gdyż sąd bezzasadnie przyjął, że wydanie decyzji nakazującej rozbiórkę o wadliwej treści nie było przyczyną szkody w majątku powodów;

2. naruszenie art. 227 k.p.c. polegające na oddaleniu wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu architektury i budownictwa na okoliczność wartości odtworzeniowej oficyny, a także kosztu robot rozbiórkowych wykonanych na skutek decyzji nakazującej rozbiórkę, pomimo że dowód ten był istotny dla rozstrzygnięcia sprawy, a dowodzone w ten sposób fakty wymagały wiadomości specjalnych, dowód ten prowadził do wykazania wysokości szkody powstałej na skutek wyburzenia oficyny oraz pozwalał ustalić, jaka wartość robót rozbiórkowych została wykonana przed oraz po wydaniu decyzji nakazującej rozbiórkę, a pominięcie tego dowodu uniemożliwiło powodom wykazanie wysokości szkody oraz znacznego zakresu prac rozbiórkowych wykonanych na skutek decyzji nakazującej rozbiórkę;

3. naruszenie art. 160 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 września 1980 r. do dnia 31 sierpnia 2004 r. poprzez błędną wykładnię polegającą na nieprawidłowym przyjęciu, że:

a. sąd był uprawniony do badania zasadności decyzji Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 27 stycznia 2012 r. stwierdzającej nieważność decyzji nakazującej rozbiórkę, co pośrednio doprowadziło do uznania, że sąd nie jest związany ostateczną decyzją administracyjną,

b. sąd nie jest związany wskazanymi w decyzji podstawami stwierdzenia nieważności i może dokonać własnej oceny, czy podstawy te były uzasadnione,

podczas gdy prawidłowa wykładnia prowadzi do wniosku, że sąd jest związany ostateczną decyzją stwierdzającą nieważność decyzji o nakazie rozbiórki i nie jest uprawniony do kontroli poprawności tej decyzji, a zatem nie ma możliwości własnej oceny, czy oficyna tylna ma charakter zabytku, a także że orzeczone w sprawie odszkodowanie powinno obejmować wartość odtworzeniową oficyny tylnej, w efekcie czego sąd nieprawidłowo przyjął, że nie spełniły się przesłanki z art. 160 k.p.a.;

4. naruszenie art. 4 pkt 3 ustawy z dnia 15 lutego 1962 roku o ochronie dóbr kultury w zw. z art. 16 k.p.a. poprzez niezastosowanie przepisu art. 4 pkt 3 cytowanej ustawy i uznanie, że oficyna tylna nie ma charakteru zabytku, a z decyzji administracyjnych przedstawionych w sprawie wynika, że nie miała ona charakteru zabytku i nie znajdowały do niej zastosowania przepisy o ochronie zabytków, podczas gdy sąd był w tym zakresie związany ostateczną decyzją

stwierdzając nieważność decyzji orzekającej nakaz rozbiórki, która wskazywała na zabytkowy charakter oficyny tylnej jako jedną z przyczyn stwierdzenia nieważności;

5. naruszenie art. 361 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i w konsekwencji nieprawidłowe przyjęcie, że wyburzenie oficyny tylnej nie jest normalnym następstwem decyzji nakazującej rozbiórkę, a w konsekwencji szkoda w majątku powodów nie jest normalnym następstwem wydania tej decyzji oraz poprzez wadliwe uznanie, że koszty poniesione w celu rozbiórki oficyny tylnej oraz wartość, która nie weszła do majątku powodów w związku z uniemożliwieniem remontu oficyny tylnej nie stanowią szkody pozostającej w normalnym związku przyczynowym z wydaniem decyzji nakazującej rozbiórkę oraz że sąd jest uprawniony do badania zasadności decyzji stwierdzającej nieważność decyzji nakazującej rozbiórkę, a w konsekwencji wyciągania w ten sposób wniosków co do pozostawania danej szkody w normalnym związku przyczynowym z wadliwą decyzją;

6. naruszenie art. 361 § 2 k.p.c. poprzez błędną wykładnię i w konsekwencji nieprawidłowe przyjęcie, że konieczność poniesienia przez powodów kosztów rozbiórki oficyny tylnej oraz nieuzyskanie wartości w postaci wyremontowanej oficyny tylnej w efekcie remontu przeprowadzonego przez najemcę nie jest szkodą powstałą na skutek wydania decyzji nakazującej rozbiórkę;

7. na zasadzie art. 380 k.p.c. powodowie zakwestionowali postanowienie sądu oddalające wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu architektury i budownictwa.

W konkluzji powodowie domagali się zmiany zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie jego uchylecia i przekazania sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, nadto wnosili o zasądzenie od strony pozwanej na ich rzecz kosztów procesu za obie instancje.

Strona pozwana wносиła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd Apelacyjny akceptuje ustalenia faktyczne sądu I instancji, jako oparte na poprawnej ocenie materiału dowodowego zebranego w sprawie i fakty te przyjmuje za podstawę swego orzeczenia.

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, że bezzasadnym jest zarzut naruszenia art. 160 k.p.a. w zw. z art. 16 k.p.a. Ostateczna decyzja administracyjna wiąże sąd w zakresie zawartego w niej rozstrzygnięcia, nie jego przesłanek. Zatem sąd nie może samodzielnie oceniać kwestii nieważności takiej decyzji, natomiast w kompetencjach sądu znajduje się ustalenie faktów, które stanowiły przesłanki stwierdzenia nieważności decyzji. Dotyczy to szczególnie takiej sytuacji, gdy nieważność decyzji nie została oparta na jednej tylko przesłance, ale wskazano ich więcej, z których każda mogła stanowić samodzielną podstawę stwierdzenia nieważności. Taka sytuacja miała miejsce w rozpoznawanej sprawie. W szczególności stwierdzając nieważność decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 22 lutego 1993 r. nakazującej dokończenie rozbiórki oficyny Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego w swej decyzji z dnia 27 stycznia 2012 r. wskazał naruszenie dwóch przepisów prawa. Pierwszy z nich to art. 46 ustawy z dnia 24 października 1974 r. – Prawo budowlane, który stanowił podstawę prawną decyzji nakazującej dokończenie rozbiórki, a podstawy takiej stanowić nie mógł, gdyż z jego treści wynikało jedynie uprawnienie organu do nakazania usunięcia stwierdzonego nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego. Drugi z tych przepisów to art. 27 ustawy z dnia 10 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury i o muzeach, który zakazywał bez zezwolenia właściwego konserwatora zabytków burzenia, niszczenia lub przerabiania zabytków. Na marginesie zauważyć trzeba, że Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego nie ustalił samodzielnie w swej decyzji zabytkowego charakteru oficyny tylnej, ale odwołał się do uzasadnienia wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z dnia 3 października 2011 r. sygn. akt VII SA/Wa 1189/11, w którym zawarto stwierdzenie, że w rozpoznawanym przypadku ma miejsce rozbiórka obiektu wpisanego do rejestru zabytków, przy czym nie wskazano na czym stwierdzenie to zostało oparte, a konkluzję taką wywiedziono z innego stwierdzenia, a to że zabytkowy charakter rozbranego obiektu był niewątpliwy. Abstrahując w

tym miejscu od bezzasadności uznania oficyny tylnej nieruchomości przy ul. (...) za obiekt zabytkowy, o czym poniżej, stwierdzić trzeba wyraźnie, że w analizowanej sytuacji kwestia zabytkowego charakteru tego budynku zasadnie stała się przedmiotem samodzielnych ustaleń sądu I instancji. Przyjęcie ustalenia, że obiekt ten nie miał charakteru zabytkowego, nie prowadziło do stwierdzenia, że decyzja o nakazie dokończenia jej rozbiórki bezzasadnie została uznana za nieważną, gdyż pozostawała niepodważoną pierwsza ze wskazanych w ww. decyzji Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego przyczyna nieważności decyzji, a to rażące naruszenie art. 46 ustawy z dnia 24 października 1974 r. – Prawo budowlane.

Powyższe rozważania musiały poprzedzić ocenę zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., gdyż jego przedmiotem był między innymi zarzut bezzasadnego przyjęcia przez Sąd Okręgowy, że wyburzona oficyna nie miała charakteru zabytkowego. Koniecznym zatem było wyjaśnienie w pierwszej kolejności kwestii samodzielnej kompetencji sądu do czynienia ustaleń w tym zakresie, pomimo że to zagadnienie zostało podniesione w dalszym zarzucie apelacji.

Podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. jest bezzasadny. Sąd I instancji dokonał bardzo wnikliwej i rzetelnej oceny materiału dowodowego zebranego w sprawie, a przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku argumentacja w tym zakresie jest wynikiem rozważenia całości tego materiału, oparta na właściwych przesłankach rozumowania i odpowiada tak zasadom logiki, jak i doświadczenia życiowego.

Wbrew zarzutowi apelacji, jak i stwierdzeniu zawartemu w powołanym wyżej uzasadnieniu wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W., to nie zabytkowy charakter oficyny tylnej jest oczywisty, ale niewątpliwym jest, że oficyna ta zabytkowego charakteru nie miała. Przede wszystkim nie budzi wątpliwości, że oficyna ta nie była objęta wpisem do rejestru zabytków. O zabytkowym charakterze oficyny nie przesądza wpis w dziale III księgi wieczystej dla nieruchomości tej prowadzonej, który stwierdza jedynie, że „nieruchomość tą księga objęta, wpisano do rejestru zabytków miasta K.” (odpis z księgi wieczystej nr (...) k. 41). O tym co tym wpisem zostało objęte decyduje treść decyzji administracyjnej o wpisaniu do rejestru zabytków. Jest to decyzja z dnia 24 marca 1982 r. znak (...), stosownie do której do rejestru zabytków miasta K. wpisuje się dom przy ul. (...) z niewielką częścią oficyny bocznej (południowej) przyległej do budynku frontowego, z klatką schodową włącznie, wraz z działką nr (...), nr obrębu 1-Ś., pozycja rejestru (...), Lwh(...)KW (...)o pow. 4a 83m⁽²⁾. Sentencja nie wymienia zatem, jako przedmiotu wpisu do rejestru zabytków oficyny tylnej, a w jej uzasadnieniu zawarte jest jednoznaczne stwierdzenie, że w granicach opisanej działki mieszczą się dwie oficyny – tylna i boczna (południowa), jako obiekty bezstylowe, gruntownie przebudowane, zachowane w złym stanie technicznym zostały przeznaczone do wyburzenia z wyjątkiem niewielkiej części oficyny południowej. Zatem niewątpliwie wpis do rejestru zabytków nie dotyczy oficyny tylnej, zaś treść decyzji w części tej oficyny dotyczącej przesądza, że nie sposób mówić o oczywistości jej zabytkowego charakteru. Brak zabytkowego charakteru tej oficyny znajduje też potwierdzenie w wielokrotnych stwierdzeniach w kolejnych decyzjach i dokumentach, powoływanych przez sąd I instancji, a znajdujących się w aktach Ns 188/99, w których stwierdzano przeznaczenie oficyny do wyburzenia.

Bezzasadność kwestionowania ustaleń faktycznych sądu I instancji dotyczących braku zabytkowego charakteru oficyny tylnej czyni też bezzasadnym zarzut naruszenia art. 4 pkt 3 ustawy z dnia 17 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury, odwołujący się do oczywistości zabytkowego charakteru tej oficyny.

W pełni zasadnie sąd I instancji przyjął też, że przyczyną rozbiórki oficyny tylnej był jej fatalny stan techniczny i wynikające z niego zagrożenie, jakie oficyna ta stwarzała dla otoczenia. Już samo sformułowanie zarzutu apelacji dotyczące tej kwestii jest oderwane od niewątpliwych faktów. W szczególności autor apelacji zarzuca nieprawidłowe przyjęcie, że powodem rozbiórki oficyny tylnej, a także ponownego rozpoczęcia rozbiórki w 1993 roku był jej stan techniczny. Otóż w 1993 roku nie rozpoczęto ponownie rozbiórki, ale podjęto prace rozbiórkowe po przerwie trwającej od września 1992 r. do marca 1993 r. i w ten sposób kontynuowano rozbiórkę rozpoczętą w 1992 roku. Stan techniczny oficyny ustalony przez sąd I instancji wynika z licznych dowodów w sprawie przeprowadzonych. Przede wszystkim wskazuje na taki stan cały szereg kolejno wydawanych decyzji oraz pism, relacjonowanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, poczynając od decyzji z 2 lipca 1976 roku zatwierdzającej decyzję o pozwoleniu na budowę w postaci rozbiórki oficyn. Po drugie stan taki stwierdza opinia techniczno-budowlana biegłych K. K.

(2) i K. K. (1). Opinia ta, jak wskazuje sąd I instancji, została wprawdzie wykonana na zlecenie współwłaścicieli nieruchomości, ale zawiera opis stanu technicznego oficyny stwierdzonego w rezultacie przeprowadzonych przez tych biegłych oględzin udokumentowanych materiałem fotograficznym. Mając na uwadze, że oficyna ta od 1993 roku już nie istnieje, ten dokument ma bardzo istotne znaczenie dla ustalenia stanu oficyny przed rozbiórką. Na bardzo zły stan techniczny oficyny przed rozbiórką, stanowiący zagrożenie dla bezpieczeństwa, wskazują także pisemna interwencja administratora nieruchomości sąsiedniej A. P. z dnia 11 października 1991 r. Wreszcie stan taki potwierdzają zeznania świadków W. S. i J. S. (1). Wprawdzie zeznania te, z uwagi na konflikt pomiędzy tymi świadkami i powodami, oceniać należy z dużą ostrożnością, ale w sytuacji gdy ich stwierdzenia znajdują potwierdzenie w licznych dokumentach, brak podstaw do odmowy im przymiotu wiarygodności. Tymczasem powodowie tym dowodom usiłują przedstawić sporządzoną na ich zlecenie opinię A. S. z 1996 roku, a zatem około 3 lat po zakończeniu rozbiórki oficyny. Biegły ten nie dokonywał oględzin oficyny, gdyż było to już wówczas niemożliwe, a zatem jego stwierdzenia co do jej stanu pozbawione są waloru, jaki posiada opinia K. K. (2) i K. K. (1) i nie mogą stanowić podstawy jakichkolwiek ustaleń, a tylko stanowią uzupełnienie stanowiska powodów. W rezultacie powyższego w pełni zasadnie sąd I instancji ustalił stan techniczny oficyny, który stał się podstawą podjęcia przez współwłaścicieli nieruchomości decyzji o rozbiórce.

Powodowie w apelacji kwestionują także ustalenie sądu I instancji co do zakresu prac rozbiórkowych wykonanych przed wydaniem decyzji o nakazie dokończenia rozbiórki. Tymczasem ustalenia w tym zakresie sąd poczynił nie tylko na podstawie zeznań świadków S., ale i na podstawie zapisów w dzienniku budowy. W świetle tych ustaleń oczywiście bezpodstawnym jest twierdzenie w apelacji, że w dacie wydania decyzji o dokończeniu rozbiórki oficyna miała jedynie naruszona ostatnią kondygnację, które to stwierdzenie stanowi podstawę wniosku powodów o możliwości wyremontowania oficyny.

Powodowie zarzucili naruszenie art. 227 k.p.c. poprzez bezpodstawne ich zdaniem oddalenie wniosku dowodowego z opinii biegłego z zakresu architektury i budownictwa na okoliczność wartości odtworzeniowej oficyny tylnej oraz kosztów robót rozbiórkowych i zabezpieczających wykonanych wskutek decyzji o nakazie dokończenia rozbiórki. Zasadnie sąd I instancji stwierdza, że dowód ten nie dotyczył okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia. Dowodem tym powodowie chcieli wykazać wysokość poniesionej szkody, ta zaś tylko wtedy stanowiłaby okoliczność dla rozstrzygnięcia istotną, gdyby strona pozwana odpowiadała za szkodę co do zasady. Wylimitowanie takiej odpowiedzialności czyniło ustalanie wysokości szkody zbędnym, a zatem oddalenie tego wniosku dowodowego odpowiadało treści art. 227 k.p.c., stosownie do którego przedmiotem dowodów mają być okoliczności mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Powodowie w apelacji usiłują nadać temu wnioskowi dowodowemu inne znaczenie, niż miał on w rzeczywistości. Mianowicie twierdzą oni, że dowód ten umożliwiłby ustalenie, jaka część robót rozbiórkowych została wykonana przed wydaniem decyzji o nakazie dokończenia rozbiórki, a jaka po wydaniu tej decyzji. Wbrew treści tego zarzutu przedmiotem dowodu z opinii biegłego nie miało być ustalenie zakresu lub wartości robót rozbiórkowych wykonanych przed wydaniem decyzji i ich porównanie z robotami wykonanymi po tym zdarzeniu. Treść wniosku dowodowego jest jednoznaczna. Powodowie w pozwie wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu architektury i budownictwa składają wyłącznie „na wypadek kwestionowania przez stronę powodową wysokości szkody lub załączonego do pozwu operatu szacunkowego”, a okolicznością, która ma być przedmiotem dowodu wartość odtworzeniowa oficyny tylnej z uwzględnieniem jej stanu z dnia wydania decyzji z 22 lutego 1993 r. a także kosztu robót rozbiórkowych i zabezpieczających wykonanych na skutek tej decyzji. Wniosek ten nie został w toku postępowania zmodyfikowany. Dowód ten nie był zatem przydatny dla ustalenia faktów powołanych dopiero w zarzucie apelacji.

Bezzasadnym jest też zarzut naruszenia art. 361 § 1 k.c. Trafnie sąd I instancji uznał, że rozebranie oficyny tylnej nie było następstwem wydania przez Prezydenta Miasta K. decyzji z dnia 22 lutego 1993 r., ale decyzji współwłaścicieli, którzy zdecydowali o przeprowadzeniu jej wyburzenia z uwagi na jej fatalny stan techniczny. Przede wszystkim do nie decyzja spowodowała rozbiórkę oficyny, skoro prace rozbiórkowe zostały podjęte blisko rok przed wydaniem przedmiotowej decyzji, a w chwili jej wydania były już bardzo zaawansowane. Po drugie ustalenia faktyczne dotyczące stanu oficyny przed rozpoczęciem rozbiórki wskazują na racjonalne podstawy takiej decyzji współwłaścicieli. Niewątpliwie sytuacja, w której znaczna część prac rozbiórkowych już została wykonana, dawała

istotny argument na rzecz kontynuacji rozbiórki. Powodowie odwoływali się do faktu zawarcia jeszcze w 1986 roku przez J. B. (2) umowy najmu obu znajdujących się na nieruchomości oficyn ze Z. P. (2), stosownie do której najemca miał przeprowadzić na własny koszt remont oficyn. Zdaniem powodów umowa ta miała przywrócić oficyny do właściwego stanu, a przez to czyniła bezzasadnym ich wyburzenie. Abstrahując od oczywistego braku uprawnienia J. B. (2) – mniejszościowego współwłaściciela nieruchomości – do zawarcia takiej umowy, zasadnie sąd I instancji poddaje w wątpliwość możliwość realizacji takiego planu. Powodowie nie twierdzą nawet, że przed zawarciem tej umowy dokonano jakiegokolwiek ustalenia przez specjalistów zakresu koniecznych prac i ich prognozowanych kosztów. Z samej treści umowy wynika dopiero zamiar dokonania takiego oszacowania. Co więcej trafnie sąd I instancji dostrzega, że konflikt pomiędzy współwłaścicielami w praktyce uniemożliwiał realizację tej umowy, a upływ czasu musiał prowadzić do pogorszenia stanu oficyny. Od chwili zawarcia umowy do czasu podjęcia pierwszych prac rozbiórkowych oficyny tylnej upłynęło blisko 6 lat, a żadne prace remontowe mające być następstwem zawartej umowy najmu oficyn nie zostały podjęte. Co więcej, jak zasadnie wskazuje sąd I instancji, umowa dotyczyła także oficyny bocznej, która rozebrana nie została i była w lepszym stanie niż oficyna tylna, a do tej pory, a zatem przez ponad 30 lat, w oficynie tej nie podjęto jakichkolwiek prac remontowych. Zatem odwoływanie się do zawartej umowy dotyczącej najmu oficyn i ich remontu przez najemcę, jest pozbawione realnych podstaw.

Powodowie twierdzą, że gdyby nie wydano decyzji o nakazie rozbiórki, mogliby skutecznie przeciwstawić się podjętym przez pozostałych współwłaścicieli pracom rozbiórkowym. Niewątpliwie decyzja nakazująca dokończenie rozbiórki opatrzona rygorem natychmiastowej wykonalności ułatwiała współwłaścicielom dążącym do rozbiórki oficyny jej dokończenie. Niemniej jednak ustalone fakty wyraźnie wskazują, że nawet w wypadku braku takiej decyzji współwłaściciele ci uzyskaliby rozstrzygnięcie sporu dotyczącego zarządu nieruchomością wspólną zezwalające na rozbiórkę oficyny tylnej, a w konsekwencji także i stosowną decyzję wymaganą przez przepisy prawa budowlanego na przeprowadzenie takich prac (kwestii tej nie sposób obecnie zweryfikować poprzez przeprowadzenie stosownego postępowania nieprocesowego, gdyż byłoby ono bezprzedmiotowe, jako że rozbiórka już nastąpiła). Nie sposób uznać, że sąd rozstrzygając kwestie zarządu nieruchomością wspólną dotycząca tej kwestii, pominąłby w pełni racjonalne argumenty przesądzające zasadność, a nawet pilną potrzebę takiej rozbiórki. Skoro oficyna nie miała charakteru zabytkowego i nawet w decyzji o wpisaniu nieruchomości do rejestru zabytków wskazano, że przeznaczona ona była do wyburzenia, to brak podstaw do uznania, że na taką rozbiórkę nie wyraziłby zgody konserwator zabytków, jeżeli zgoda taka byłaby z uwagi na położenie oficyny wymagana. W konsekwencji brak było też podstaw do uznania, że sprawujący zarząd nieruchomością wspólną nie uzyskaliby decyzji wymaganej przepisami prawa budowlanego umożliwiającej im rozbiórkę. Takie stwierdzenie nie pozostaje w jakiegokolwiek opozycji do decyzji Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego stwierdzającej nieważność decyzji nakazującej dokończenie rozbiórki oficyny. W szczególności decyzja ta przesądza jedynie o wadliwości nakazu rozbiórki, natomiast nie wskazuje na niemożliwość uzyskania pozwolenia na taką rozbiórkę.

W rezultacie powyższych rozważań zaakceptować należało stanowisko sądu I instancji, że rozbiórka oficyny tylnej nie była zwykłym następstwem decyzji nakazującej jej dokończenie, ale wynikała z decyzji współwłaścicieli o jej dokonaniu. Ciąg zdarzeń w sposób nieunikniony prowadził do dokonania takiej rozbiórki, nawet gdyby nie doszło do wydania przedmiotowej decyzji. W rezultacie zasadnie sąd I instancji przyjął, że strona pozwana co do zasady nie odpowiada za następstwa dokonania tej rozbiórki. Czyni to bezprzedmiotowymi rozważania dotyczące zarzutu naruszenia art. 361 § 2 k.c.

Z powyższych przyczyn apelacja, jako bezzasadna, podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i art. 105 § 1 k.p.c. dzieląc pomiędzy powodów, będących współuczestnikami materialnymi, koszty, które zobowiązani Są zwrócić stronie pozwanej. Wysokość tych kosztów odpowiada stawce minimalnej wynagrodzenia radcy prawnego – pełnomocnika strony powodowej, ustalonego zgodnie z przepisami § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu z daty wniesienia apelacji.

SSA Barbara Górczanowska SSA Andrzej Struzik SSA Sławomir Jamróg