

Sygn. akt I ACa 310/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 września 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Piotr Wójtowicz
Sędziowie :	SA Joanna Naczyńska (spr.) SO del. Joanna Głogowska
Protokolant :	Agnieszka Szymocha

po rozpoznaniu w dniu 20 września 2016 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Klubu Sportowego (...) w C.

przeciwko Skarbowi Państwa-Wojewodzie (...)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 3 lutego 2016 r., sygn. akt II C 463/13,

1) zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 1. w ten sposób, że zasądza od pozwanego na rzecz powoda 7 995 500 (siedem milionów dziewięćset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy pięćset) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 3 lutego 2016 r., a w pozostałej części powództwo oddala,

b) w punkcie 4. w ten sposób, że zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2 508 (dwa tysiące pięćset osiem) złotych z tytułu kosztów procesu, a nadto nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Katowicach) z tytułu nieuiszczonych kosztów sądowych: od powoda z zasądzonego roszczenia 46 374,71 (czterdzieści sześć tysięcy trzysta siedemdziesiąt cztery i 71/100) złotych, od pozwanego zaś – 1 374,71 (tysiąc trzysta siedemdziesiąt cztery i 71/100) złotych;

2) w pozostałej części apelację oddala;

3) nakazuje pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Katowicach) 50 000 (pięćdziesiąt tysięcy) złotych z zasądzonego roszczenia z tytułu części nieuiszczonej opłaty od apelacji, a pozostałe koszty postępowania apelacyjnego znosi wzajemnie.

SSO del. Joanna Głogowska	SSA Piotr Wójtowicz	SSA Joanna Naczyńska
---------------------------	---------------------	----------------------

Sygn. akt I ACa 310/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 3 lutego 2016r. Sąd Okręgowy w Katowicach zasądził od pozwanego Skarbu Państwa – Wojewody (...) na rzecz powoda Klubu Sportowego (...) w C. 15.991.000zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie - od 3 lutego 2016r. Kwotę tę zasądził z tytułu odszkodowania za pozbawienie powoda ekspektatywy prawa użytkowania wieczystego gruntu państwowego, wskutek bezprawnego uwłaszczenia innego podmiotu na tym gruncie. Nadto, umorzył postępowanie o zapłatę odsetek za okres od 15 lutego 2012r. do 21 kwietnia 2015r., a w pozostałym zakresie powództwo oddalił i zasądził od pozwanego na rzecz powódki 12.217zł z tytułu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie to Sąd Okręgowy podjął po ustaleniu, iż Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w C., decyzją z 26 marca 1973r. (znak ZGT, III 15/8/73) - na podstawie art. 2, 3, 10 ustawy z 14 lipca 1961r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach oraz § 9 i 10 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z 18 maja 1970r. w sprawie trybu oddawania w użytkowanie wieczyste terenów państwowych i sprzedaży położonych na nich budynków - oddało powodowi w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat, tj. od 1 stycznia 1973r. do 31 grudnia 2072r. grunt państwowy o powierzchni 1.9275 ha, położony w C. przy ul. (...). Grunt ten to ujęta aktualnie w ewidencji gruntów Miasta C. działka nr (...) o powierzchni 1.9156 ha (różnica wynika z aktualizacji pomiaru działki). W okresie obowiązywania ustawy z 1961r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, jak też w świetle później obowiązującej ustawy z 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości do powstania prawa użytkowania wieczystego dochodziło w dwóch etapach. Pierwszym było wydanie odpowiedniego orzeczenia administracyjnego, a drugim - zawarcie umowy w formie aktu notarialnego (art. 20 ust 1 i art. 11 ust 2 ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach). Zgodnie z § 13 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z 18 maja 1970r. w sprawie trybu oddawania w użytkowanie wieczyste terenów państwowych i sprzedaży położonych na nich budynków (Dz. U. z 1970 r., nr 13, poz. 120) pozwany powinien wezwać powoda do stawienia się w biurze notarialnym w celu zawarcia umowy. Do takiego wezwania nie doszło. Decyzją z 7 grudnia 1993r. znak (...). (...), sprostowaną postanowieniem z 12 kwietnia 1994r., Wojewoda (...) stwierdził, iż prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa położonego w C. przy ul. (...) nabyło z mocy prawa - z dniem 5 grudnia 1990r. - Wojewódzkie Przedsiębiorstwo (...) w C.. Minister Infrastruktury, decyzją z 20 lipca 2010r. ((...)), utrzymaną w mocy decyzją Ministra Infrastruktury z 23 września 2010r. ((...)) stwierdził, iż uwłaszczenia na rzecz Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa (...) w C. dokonano z rażącym naruszeniem prawa. Z uwagi na nieodwracalne skutki decyzji uwłaszczeniowej Minister nie stwierdził nieważności tej decyzji. Powód nie zdołał wzruszyć decyzji z 23 września 2010r. – ani skargą do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. (sygn. I SA/Wa 2309/10), ani skargą kasacyjną do Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie (sygn. OSK 1875/11). Uchwałą z 22 grudnia 2010r. powód zmienił nazwę z (...) Klubu Sportowego (...) w C. na Klub Sportowy (...) w C..

Sąd Okręgowy ustalił również, iż budynek przy ul. (...) był użytkowany przez powoda i przez (...), które od 1975r. zajmowało w budynku tylko kilka pomieszczeń biurowych. W budynku tym znajdowały się dwie hale sportowe, a w pomieszczeniach biurowych miały swoje siedziby związki sportowe różnych dyscyplin sportowych. Na piętrze budynku był internat dla młodzieży z klas sportowych (...) LO im.(...) w C.. Przyległy do budynku teren przez kilkadziesiąt lat pełnił funkcję obiektu sportowego i użytkowany był przez (...). Na skutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dokonanej uchwałą Rady Miasta C. nr (...) z 27 października 1994r. nieruchomość

przy ul. (...) znalazła się w strefie zurbanizowanej śródmieścia. Plan zagospodarowania przestrzennego utracił ważność 31. grudnia 2003r. Niemniej teren przedmiotowej nieruchomości przeznaczony jest pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne z usługami. Wartość 1 m⁽²⁾ prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) wynosi 834 zł/m⁽²⁾, a całej działki (19.156 m⁽²⁾) - 15.991.000zł. Wartość ta odzwierciedla lokalizację działki i jej potencjał inwestycyjny. Działka usytuowana jest w centrum miasta, w kwartale czterech głównych ulic (...), ma kształt prostokąta o wymiarach ok. 120m x160m pozwalający na optymalne jej zagospodarowanie, w tym zabudowę komercyjną.

Szacując wartość użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości Sąd Okręgowy oparł się na opinii biegłego sądowego D. Ś.. Biegły nie odniósł wartości nieruchomości do stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, wyjaśniając, że wysokość opłaty rocznej zależy od faktycznego sposobu użytkowania gruntu, a nie od wartości rynkowej tego gruntu, w związku z czym opłaty roczne nie są miarodajne dla ustalenia wartości prawa użytkowania wieczystego, ponieważ sposób użytkowania gruntu mniej korzystny niż pozwalają na to możliwości inwestycyjne nie może kształtować ceny nieruchomości. Biegły stwierdził także, iż wartość prawa użytkowania wieczystego w realiach sprawy odpowiada wartości prawa własności, ponieważ istnieje łatwa i stosunkowo tania (na preferencyjnych warunkach z upustami) możliwość przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, zaś obowiązek ponoszenia i wysokość rocznych opłat za użytkowanie wieczyste nie umniejszają znacząco wartości rynkowej użytkowania wieczystego w stosunku do wartości rynkowej prawa własności. Biegły uznał, że w okolicznościach sprawy na cenę gruntu nie miał też wpływu okres, na jaki prawo użytkowania wieczystego miało zostać ustanowione, jako że zarówno okres 99, jak i 79, czy 60 lat jest dla inwestora odpowiednio długi. W związku z tym, że na terenie C. odnotowano jedynie pojedyncze transakcje zbliżone do analizowanej, biegły sięgnął po transakcje spoza terenu (...) dotyczące zarówno zbycia użytkowania wieczystego, jak i prawa własności. Sąd Okręgowy przyjął również, iż na wartość szacowanego prawa nie wpływa to, że powód, jako klub sportowy nie mógłby wykorzystywać spornej działki na cele komercyjne, a jedynie na cele statutowe, ponieważ powód mógłby zbyć prawo użytkowania wieczystego po cenie rynkowej, a uzyskane z tego tytułu środki przeznaczyć na cele statutowe.

Poddając powyższe ustalenia ocenie prawnej, Sąd Okręgowy stwierdził, iż powodowi przysługiwała prawnie usankcjonowana ekspektatywa nabycia prawa użytkowania wieczystego działki przy ul. (...). Zaś pozwany bezprawnie pozbawił powoda tej ekspektatywy, jako że nie dopełnił prawem nałożonych obowiązków określonych w §13 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z 18 maja 1970r. w sprawie trybu oddawania w użytkowanie wieczyste terenów państwowych i sprzedaży położonych na nich budynków (Dz. U. z 1970r., nr 13, poz. 120), ponieważ nie wezwał powoda do stawienia się w biurze notarialnym w celu zawarcia umowy notarialnej finalizującej proces ustanawiania użytkowania wieczystego, a na nieruchomości, mającej być przedmiotem tego użytkowania uwłaszczył inny podmiot, mimo że nieruchomość została powodowi wydana i powód z niej korzystał do 1993r. Sąd Okręgowy podkreślił, iż decyzja z 26 marca 1973r., kreująca ekspektatywę powoda nie została wyeliminowana z obrotu prawnego (nie została uchylona). Podkreślił, iż procedurę uchylecia przedmiotowej decyzji przewidywał zaś § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 18 maja 1970r. w sprawie trybu oddawania w użytkowanie wieczyste terenów państwowych i sprzedaży położonych na nich budynków. Sąd Okręgowy przyjął, iż powód mógł oczekiwać, iż zostaną dopełnione formalności związane z oddaniem mu gruntu w wieczyste użytkowanie, zwłaszcza że nieprzerwanie od 1973r. władał nieruchomością. Konstatacji tej nie wzruszała, w ocenie Sądu Okręgowego, okoliczność okresowego oddania nieruchomości w użytkowanie przedsiębiorstwu państwowemu, (...), będącemu sponsorem tytularnym powoda. Dzierżawa ta nie eliminowała bowiem ekspektatywy powoda. Unicestwiło ją dopiero wydanie wadliwej decyzji administracyjnej z 7 grudnia 1993r. stwierdzającej nabycie prawa objętego ekspektatywą przez Przedsiębiorstwo (...).

Sąd Okręgowy stwierdził, iż źródłem szkody powoda była bezprawna decyzja Wojewody (...) z 7 grudnia 1993r., stwierdzająca nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990r. przez Wojewódzkie Przedsiębiorstwo (...) w C. prawa użytkowania wieczystego działki położonej w C. przy ul. (...). Stwierdził, iż roszczenie powoda znajduje podstawę w regulacji art. 160 § 1 k.p.a. w zw. z art. 5 ustawy z 17 czerwca 2004r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 162, poz. 1692) i nie jest przedawnione, ponieważ zgodnie z art. 160 § 6 k.p.a. – termin jego przedawnienia zaczął biec od 20 lipca 2010r., tj. od daty wydania przez Ministra Infrastruktury

pierwszej decyzji nadzorczej (nr (...)), stwierdzającej iż do uwłaszczenia Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa (...) w C. doszło z rażącym naruszeniem prawa. Skoro powód wniósł pozew przed upływem trzech lat od tej daty (25 czerwca 2013r.) to roszczenie nie uległo przedawnieniu. Sąd Okręgowy podkreślił, iż przesłanką warunkującą możliwość skutecznego dochodzenia odszkodowania, w oparciu o art. 160 k.p.a. jest uprzednie stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej lub stwierdzenie, że przy jej wydaniu miało miejsce naruszenie art. 156 § 1 k.p.a., przesądzające o bezprawności działania organu przy wydawaniu decyzji, które ma moc wsteczną i jest wiążące w postępowaniu cywilnym. Uznał, iż przesłanka ta została spełniona, skoro wadliwość decyzji Wojewody (...) z 7 grudnia 1993r. stwierdzająca nabycie z mocy prawa przez Wojewódzkie Przedsiębiorstwo (...) w C. została stwierdzona decyzją Ministra Infrastruktury z 20 lipca 2010r. (nr (...)), utrzymaną w mocy decyzją Ministra Infrastruktury z 23 września 2010r. (...). Przyjął, iż pomiędzy wydaniem wadliwej decyzji administracyjnej z 1993r., a szkodą powoda zachodzi normalny związek przyczynowy, ponieważ gdyby nie ta decyzja, powód mógłby skutecznie uzyskać na swoją rzecz nieodpłatnie prawo majątkowe w postaci prawa użytkowania wieczystego do spornej nieruchomości. Stwierdził, iż fakt poniesienia szkody oraz związek przyczynowy pomiędzy szkodą i wadliwą decyzją administracyjną wynika też przesłankowo z faktu, iż decyzja nadzorcza z 20 lipca 2010r. została wydana na wniosek powoda. Powód był więc stroną tego postępowania, a więc podmiotem czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek (art. 28 k.p.a.). Sąd Okręgowy przyjął, iż ustalenie należnego powodowi odszkodowania winno nastąpić – zgodnie z art. 160 § 2 k.p.c. – na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego, w szczególności art. 361 § 2 k.c., który dla ustalenia poniesionej straty nakazuje porównanie rzeczywistego stanu majątkowego poszkodowanego oraz stanu, jaki by istniał, gdyby nie doszło do zdarzenia wyrządzającego szkodę (wg tzw. metody dyferencyjnej) oraz art. 363 § 2 k.c., który stanowi, że jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. Doprowadziło to do konkluzji, iż odszkodowanie powinno odpowiadać wartości nienabytego – w wyniku wadliwej decyzji z 1993r. – prawa użytkowania wieczystego (gruntu), które weszłoby do majątku powoda według stanu z chwili utraty prawa, a cen aktualnych, a zatem kwocie 15.991.000zł.

Kwotę tę Sąd Okręgowy zasądził z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wydania wyroku, a to w oparciu o art. 481§1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i art. 359 § 1 i 2 k.c. stwierdzając, iż co do zasady roszczenie o zapłatę odszkodowania staje się wymagalne po wezwaniu sprawcy szkody do spełnienia świadczenia odszkodowawczego, niemniej skoro wysokość szkody ustalono na datę orzekania, żądanie zasądzenia odsetek za okres sprzed daty wyrokowania prowadziły do wzbogacenia powoda. Cofnięcie przez powoda pozwu w zakresie żądania odsetek za okres od 15 lutego 2012r. do 21 kwietnia 2015r., Sąd Okręgowy uznał za dopuszczalne w świetle regulacji art. 203 k.p.c. i w tym zakresie – w oparciu o art. 355 k.p.c. - umorzył postępowanie. O kosztach procesu orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu i na podstawie art. 98 k.p.c. zasądził od pozwanego jako strony przegrywającej proces na rzecz powoda 12.217zł, na którą składała się uiszczona przez powoda część opłaty sądowej od pozwu (5.000zł) oraz koszty zastępstwa prawnego w wysokości stawki minimalnej wynikającej z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (7.200zł), a także opłata skarbową od pełnomocnictwa (17zł).

Wyrok Sądu Okręgowego w części zasądzającej odszkodowanie w kwocie 15.991.000zł z odsetkami i kosztami procesu zaskarżył pozwany, domagając się jego zmiany przez oddalenie powództwa. Alternatywnie wniósł o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania. Nadto, wnosił o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego. Zarzucił, iż Sąd Okręgowy popełnił błędy w ustaleniach faktycznych oraz naruszył przepisy prawa procesowego i prawa materialnego, a to:

- art. 233§1 i art. 231 k.p.c. przez pominięcie faktu, iż skutki decyzji uwłaszczeniowej z 1993r. wiązane były ze stanem istniejącym 5 grudnia 1990r., a nie w dacie wydawania decyzji uwłaszczeniowej, co miało wpływ na wynik sprawy, w tym na ustalenie wartości szkody;

- art. 233§1 i art. 232 k.p.c. przez dowolne ustalenie stanu nieruchomości oraz jej przeznaczenia według daty wskazanej przez powoda i oparcie się w tym zakresie na założeniach biegłego co do możliwości inwestycyjnego wykorzystania nieruchomości objętej sporem, które to założenia nie znajdowały oparcia w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym;

- art. 227 i art., 278 §1 k.p.c. przez przyjęcie, iż opinia biegłego do spraw wyceny nieruchomości z 20 kwietnia 2015r. zawiera wiadomości specjalne i prowadzi do ustalenia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia, podczas gdy oparta ona została o założenia przyjęte samodzielnie przez biegłego, jak też przez wadliwą ocenę tej opinii jako przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy;

- art. 328 § 2 k.p.c. przez brak wskazania podstaw istnienia związku przyczynowego pomiędzy wydaniem deklaratoryjnej decyzji uwłaszczeniowej, odnoszącej się do stanu istniejącego w dniu 5 grudnia 1990r., a szkodą odpowiadającą wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu według stanu z 2015r. oraz wynikających z tego prawa możliwości inwestycyjnych, jak też przez jedynie częściowe odniesienie się do zarzutu przedawnienia roszczenia związanego z terminem z §6 art. 160 k.p.a. i brak odniesienia się do przedawnienia w aspekcie utraty możliwości ubiegania się o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego przez adresata decyzji z 1973r. w związku z jego działaniami w 1982r. w zakresie „przekazania” prawa użytkowania na rzecz podmiotu trzeciego, jak też w związku z brakiem działań zmierzających do uzyskania prawa użytkowania wieczystego na przestrzeni dwudziestu lat;

- art. 361§1 k.c. w zw. z art. 6 k.c. i 160 § 1 i 2 k.p.a. oraz art. 5 ustawy z 17 czerwca 2004r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 162, poz. 1692) poprzez przyjęcie wystąpienia przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego;

- art. 361§ 2 k.c. w zw. z art. 6 k.c. i 160 § 1 i 2 k.p.a. oraz art. 5 ustawy z 17 czerwca 2004r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 162, poz. 1692) poprzez przyjęcie, że na skutek stwierdzenia w 2010r. wadliwości deklaratoryjnej decyzji uwłaszczeniowej z 1993r. powstała szkoda w majątku powoda, której miernikiem jest wartość podana w opinii biegłego sądowego;

- art. 361§ 2 k.c. i art. 363§1 i 2 k.c. w zw. z art. 160 § 1 i 2 k.p.a. oraz art. 5 ustawy z 17 czerwca 2004r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 162, poz. 1692) przez wadliwe przyjęcie istnienia szkody i wadliwe ustalenie, iż zdarzeniem szkodzącym była decyzja z 1993r., z którą to także datą Sąd powiązał skutki w postaci niemożności ustalenia prawa użytkowania wieczystego, podczas gdy decyzja z 1993r. potwierdzała jedynie stan istniejący 5 grudnia 1990r.,

- art. 361§2 k.c. i art. 363§1i2 k.c. w zw. z art. 160§1 i 2 k.p.a. oraz art. 5 ustawy z 17 czerwca 2004r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 162, poz. 1692) i §29 rozporządzenia o wycenie przez uznanie wyceny biegłego Ś. za miarodajną, podczas gdy wyliczona przez biegłego wartość nie odpowiada wartości „utraconego” w związku z decyzją uwłaszczeniową z 1993r. prawa użytkowania wieczystego przez podmiot o sprecyzowanym ustawowo przedmiocie działania (klub sportowy) i odnosiła się do założonych przez biegłego aktualnych możliwości inwestycyjnych oraz bezpodstawnie pomijała stawki procentowe opłat za użytkowanie wieczyste i wykorzystany już okres trwania prawa użytkowania wieczystego;

- art. 442§1 k.c. w zw. z art. 471 k.c. przez nieuwzględnienie podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia, wyprowadzonego z faktu, iż czynności powoda podjęte w 1982r. polegające na przekazaniu użytkowania innemu podmiotowi, jak i uwłaszczenie innego podmiotu po 20 latach od wydania decyzji o oddaniu gruntu w wieczyste użytkowanie, wykluczyły możliwość uzyskania prawa użytkowania wieczystego przez powoda, w której to sytuacji termin przedawnienia roszczeń odszkodowawczych zaczął powodowi biec z chwilą wydania decyzji uwłaszczeniowej, a w przypadku nie podzielenia tego zarzutu – naruszenie art. 442¹§1 k.c. w zw. z art. 2 ustawy z 16 lutego 2007r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny (Dz.U. nr 80, poz. 538) w zw. z art. 417 k.c. i art. 5 ustawy z 17 czerwca 2004r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 162, poz. 1692) przez nieuwzględnienie zarzutu przedawnienia, mimo iż skutek, na który powołuje się powód w postaci niemożności uzyskania prawa użytkowania

wieczystego zaistniał w pierwszej kolejności skutek działań powoda, w 1982r. – z chwilą przekazania użytkownika nieruchomości innemu podmiotowi, a także w związku z mającym miejsce w dniu 5 grudnia 1990r. uwłaszczeniem innego podmiotu, w sytuacji gdy powód od 1973r. przez okres dwudziestu lat nie podjął działań zmierzających do powstania prawa użytkowania wieczystego.

Nadto podniósł, iż Sąd Okręgowy błędnie przyjął, iż sporna nieruchomość została powodowi wydana i do 1993r. powód korzystał z niej w sposób niezakłócony jako użytkownik wieczysty, podczas gdy powód przekazał użytkowanie innemu podmiotowi i nigdy nie był użytkownikiem wieczystym nieruchomości, jak i błędnie przyjął, iż rozmiar szkody powoda mogą wyznaczać aktualne możliwości inwestycyjne działki nr (...), położonej przy ul. (...), z pominięciem ograniczeń wynikających z rzeczywistych możliwości potencjalnego korzystania przez powoda z tej działki i okresu trwania użytkowania wieczystego.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego. Wywodził, iż zarzuty apelacji nie są zasadne.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Wbrew wywodom apelacji uzasadnienie Sądu Okręgowego spełnia wymogi określone w art. 328 § 2 k.p.c. w zakresie rozstrzygnięcia kwestii istnienia i przedawnienia roszczeń powoda. Zarzut taki byłby zresztą zasadny tylko wówczas, gdyby uzasadnienie Sądu pierwszej instancji uniemożliwiła Sądowi odwoławczemu dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia. Sytuacja taka w rozpatrywanej sprawie nie miała miejsca. Przeciwnie uzasadnienie pozwalało na pełną kontrolę instancyjną konstatacji, iż roszczenie odszkodowawcze powoda znajduje podstawę prawną w regulacji art. 160 §1-2 k.p.a. w zw. z art. 5 ustawy z 17 czerwca 2004r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 162, poz. 1692) i stosownie do art. 160 § 6 k.p.a. nie jest przedawnione. W szczególności Sąd Okręgowy trafnie powiązał początek biegu przedawnienia tego roszczenia z decyzją nadzorczą, tj. decyzją Ministra Infrastruktury z 20 lipca 2010r., przy czym Sąd Apelacyjny skłania się do poglądu prowadzącego do jeszcze późniejszego terminu, a mianowicie wyraża stanowisko, iż początkiem biegu terminu przedawnienia roszczenia odszkodowawczego w rozpatrywanej sprawie nie była data wydania decyzji nadzorczej stwierdzającej bezprawność decyzji administracyjnej (20 lipca 2010r.), lecz data późniejsza - wyczerpania trybu zaskarżenia decyzji nadzorczej.

Poza sporem pozostaje, iż decyzja z 7 grudnia 1993r. uwłaszczająca Przedsiębiorstwo (...) w zakresie prawa użytkowania wieczystego, którego ekspektatywę nabycia miał powód była bezprawna. Kwestia bezprawności tej decyzji została przesądzona decyzją nadzorczą Ministra Infrastruktury z 20 lipca 2010r. Skoro decyzja z 1973r. nie została uchylona to uwłaszczenie Przedsiębiorstwa (...) było niedopuszczalne. Ekspektatywy powoda nie wyeliminował fakt zawarcia porozumienia przez powoda z Przedsiębiorstwem (...), będącym sponsorem tytularnym powoda o przejęciu obiektu w dzierżawę na okres 1982-1991r. od Urzędu Miasta C. i oddanie go do dyspozycji powoda. Trafnie w tej materii Sąd Okręgowy stwierdził, iż czynność ta nie była równoznaczna z uchYLENIEM decyzji z 1973r. Co więcej okoliczność zawarcia umowy dzierżawy potwierdzała, że Przedsiębiorstwo (...) nie władało uwłaszczoną nieruchomością w dniu 5 grudnia 1990r. Powód zarówno w dacie 5 grudnia 1990r., jak i w dacie wydania decyzji uwłaszczeniowej (7 grudnia 1993r.) był uprawniony do nabycia prawa użytkowania wieczystego spornej nieruchomości przez zawarcie umowy notarialnej, zaś pozwanego, nieprzerwanie od 26 marca 1973r. obciążał obowiązek wezwania powoda do dokonania tej czynności. Każdy podmiot, a zwłaszcza organ administracji publicznej zobligowany jest działać legalnie, z poszanowaniem praw podmiotów występujących w obrocie prawnym. Decyzja uwłaszczająca Przedsiębiorstwo (...) nie honorowała praw powoda - pozbawiła go bezprawnie ekspektatywy nabycia prawa użytkowania wieczystego, a zdarzenie to wyrządziło mu szkodę majątkową.

W celu ustalenia wartości tej szkody Sąd Okręgowy trafnie porównał aktualny stan majątkowy i stan, który istniałby gdyby prawo użytkowania wieczystego weszło do majątku powoda, zachowując reguły normowane w art. 361 § 1 i art. 363 § 2 k.c. w zw. z art. 160 §1 i 2 k.p.a. i art. 5 ustawy z 17 czerwca 2004r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 162, poz. 1692), Decyzja uwłaszczeniowa wprawdzie w istocie miała charakter

deklaratywny i odwoływała się do stanu faktycznego istniejącego w dniu 5 grudnia 1990r., niemniej po pierwsze – stan faktyczny został w niej ustalony wadliwie, a po wtóre - wydana została 7 grudnia 1993r. i z tą datą wywołała skutki w obrocie prawnym, w szczególności w jej wykonaniu powód został zmuszony do opuszczenia obiektów sportowych przy ul. (...). Do dnia 7 grudnia 1993r. powód korzystał z nieruchomości, mając ekspektatywę nabycia prawa użytkowania wieczystego do tej nieruchomości. Tym samym miarodajnym dla ustalenia szkody był stan z dnia 7 grudnia 1993r., a wartość aktualna na dzień orzekania. W tej materii Sąd Okręgowy prawidłowo zasięgnął opinii biegłego sądowego do spraw szacowania nieruchomości. Biegły sporządził operat szacunkowy – odpowiadający wymogom przewidzianym w art. 151 i nast. ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2015r., poz. 1774 ze zm.) i w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004r., nr 207, poz. 2109 ze zm.). Biegły wyjaśnił metodę wyceny i kryteria jakimi się kierował, przekonująco je uzasadniając. W szczególności racjonalnie uzasadnił przyczyny odwołania się do możliwości inwestycyjnego wykorzystania szacowanej nieruchomości jako kryterium odzwierciedlającego najbardziej prawdopodobną cenę nieruchomości do uzyskania na runku. Oczywistym jest, iż wartości rynkowej nieruchomości nie mogły pomniejszać ograniczenia w jej wykorzystywaniu wynikające z zakresu działalności statutowej powoda. Ograniczenia te nie przechodziłyby bowiem na potencjonalnego nabywcę nieruchomości, który mógłby ją wykorzystywać na cele komercyjne. Ceny sprzedaży nieruchomości nie kreuje sposób korzystania z nieruchomości przez zbywcę, a sposób w jaki z nieruchomości może korzystać nabywca. Również racjonalnie biegły wyjaśnił przyczyny pominięcia kryterium wysokości opłaty rocznej, jako oderwanej od możliwości inwestycyjnego korzystania z nieruchomości, jak i przyczyny pominięcia okresu użytkowania wieczystego, jaki pozostał do roku 2072. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność jest możliwe, procedura przekształcenia nie należy do skomplikowanych, a koszty tej czynności w istocie nie są znaczne, zaś pozostały na datę orzekania okres 57 lat trwania użytkowania wieczystego jest dla inwestora równie atrakcyjny, jak okres 99 lat, chociażby z racji okresu amortyzacji inwestycji, nawet budowlanych. Dowód z operatu szacunkowego podlega ocenie Sądu, tak jak każdy inny dowód, lecz merytorycznie wiąże Sąd w tym sensie, że Sąd nie może samodzielnie zmienić założeń, ustaleń i obliczeń biegłego. Zgodnie z art. 157 ust. 1 u.g.n., oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. W sytuacji gdy strona podważa prawidłowość sporządzonego w sprawie operatu szacunkowego, to na poparcie swoich zarzutów powinna zgodnie z treścią art. 157 u.g.n. przedstawić przeciwdowód z opinii organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych lub inny operat, do którego, Sąd musiałby się ustosunkować. Takiego przeciwdowodu pozwany nie przedstawił. Same twierdzenia pozwanego, odwołującego się do innych potencjalnych metod szacowania nieruchomości i innych kryteriów, które mogłyby prowadzić do opracowania operatu przy przyjęciu bardziej korzystnych dla powoda założeń i kryteriów jest niewystarczające dla podważenia operatu biegłego Ś., który stosownie do kompetencji nadanych mu regulacją art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonał wyboru właściwego w jego ocenie podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości. Z tej to też przyczyny, Sąd Apelacyjny uznaje wszelkie zarzuty pozwanego skierowane przeciwko opinii biegłego Ś. za bezzasadne. Biegły oszacował wartość nieruchomości według stanu na dzień 7 grudnia 1993r., a stanu aktualnego na 15.991.000zł. Wartość ta stanowi wartość doznanej przez powoda szkody.

Ważąc na szczególne okoliczności sprawy, a zwłaszcza na dobitnie akcentowaną przez pozwanego długotrwałą – sięgającą dwudziestu lat bierność powoda, w tym brak jakiegokolwiek formalnego zabiegania o uregulowanie praw do nieruchomości, Sąd Apelacyjny w ramach zakresu zaskarżenia, poddając zaskarżony wyrok kontroli instancyjnej w zakresie jego zgodności z prawem materialnym przyjął, iż powód przyczynił się do szkody i wartość tego przyczynienia oszacował na 50%. Mianowicie powód w okresie od 23 marca 1973r. do 7 grudnia 1993r. nie upomniął się, ani nie monitował pozwanego o sfinalizowanie procedury ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, zwłaszcza po roku 1989, kiedy następowały zmiany organizacyjne aparatu administracji publicznej i procesy uwłaszczeniowe przedsiębiorstw państwowych spowodowane przemianami społeczno-gospodarczymi. Okoliczności te, rozpatrywane w kategoriach zawinięcia, predysponowały Sąd do zastosowania art. 362 k.c. i obniżenia należnego powodowi odszkodowania o połowę, tj. do kwoty 7.995.500zł. Z dużym bowiem prawdopodobieństwem można przyjąć, iż gdyby

powód przypomniał pozwanemu o obowiązku finalizacji procedury ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, to pozwany dopełniłby spoczywającego na nim obowiązku i wezwał powoda do zawarcia umowy notarialnej.

Z tych to też przyczyn, Sąd Apelacyjny – w oparciu o art. 386 §1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok obniżając zasądzone na rzecz powoda od pozwanego odszkodowanie do kwoty 7.995.500zł. Konsekwencją takiego ostatecznego wyniku sporu była zmiana rozstrzygnięcia o kosztach procesu, które stosownie do dyspozycji art. 100 zdanie pierwsze w zw. z art. 108 §1 k.p.c. stosunkowo rozdzielono, przy przyjęciu, iż powód uiścił 5.000zł z tytułu części opłaty sądowej od pozwu i poniósł koszty zastępstwa procesowego w kwocie 7.200zł, tj. w stawce określonej w określonej w § 6 pkt. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz.U. z 2013r., poz.490 ze zm) i 17 zł z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, zaś pozwany poniósł koszty zastępstwa prawnego w tożsamej stawce 7.200zł, określonej w stosowanym poprzez art. 99 k.p.c. - § 6 pkt. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013r., poz. 461 ze zm.). Suma tych kosztów wyniosła 19.417zł, a skoro pozwany winien je ponieść w połowie, tj. do kwoty 9.708zł, a poniósł je jedynie w zakresie kwoty 7.200zł, winien jest zwrócić powodowi 2.508zł. Nie mogło ująć uwagi Sądu, iż koszty procesu obejmowały także koszt opinii biegłego sądowego (2.749,42zł). O kosztach tych, jak i o opłacie sądowej w części, od uiszczenia której powód był zwolniony Sąd winien orzec stosownie do regulacji art. 113 ust. 1, 2 i 5 ustawy z 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz.U. 2016, poz. 623). Stosując te regulacje Sąd Apelacyjny nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Katowicach: od powoda z zasądzonych roszczenia 46.374,71zł, tj. połowę kosztów opinii biegłego – 1.374,71zł i 45.000zł z tytułu opłaty sądowej (pełna opłata wynosiła 100.000zł, powoda z racji uwzględnienia powództwa w 50% obciążał obowiązek pokrycia jej do kwoty 50,000zł), zaś od pozwanego - 1.374,71zł z tytułu połowy kosztów opinii biegłego (jako pozwana jednostka Skarbu Państwa - zgodnie z art. 94 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych - zwolniona była jedynie z opłat sądowych, a nie z wydatków).

Uznając, iż zarzuty apelacji nie są w stanie wzruszyć trafności zaskarżonego wyroku w dalej idącym zakresie, Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanego w pozostałej części, jako bezzasadną, a to w oparciu o art. 385 k.p.c. Nadto, na podstawie art. 113 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Katowicach, z zasądzonych roszczenia 50.000zł z tytułu połowy opłaty od apelacji (a zatem w części, w jakiej powód uległ ze swym roszczeniem w postępowaniu apelacyjnym), a pozostałe koszty postępowania apelacyjnego w oparciu o art. 100 zdanie drugie i art. 108 § 1 k.p.c. zniósł między stronami.

SSO Joanna Głogowska SSA Piotr Wójtowicz SSA Joanna Naczyńska