

Sygn. akt I ACa 342/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 stycznia 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Joanna Wiśniewska-Sadowska

Sędziowie: SA Beata Kozłowska (spr.)

SO Dagmara Olczak – Dąbrowska

Protokolant: Małgorzata Brych

po rozpoznaniu w dniu 21 stycznia 2020 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. M. (1)

przeciwko Skarbowi Państwa - Wojewodzie (...)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 21 stycznia 2019 r., sygn. akt I C 323/16

**I. zmienia zaskarżony wyrok częściowo w ten sposób, że oddala powództwo o zapłatę kwoty 3 009 209 (trzy miliony dziewięć tysięcy dwieście dziewięć) złotych z odsetkami od tej kwoty,**

**II. oddala apelację w pozostałym zakresie.**

Dagmara Olczak - Dąbrowska Joanna Wiśniewska-Sadowska Beata Kozłowska

**Sygn. akt I ACa 342/19**

## UZASADNIENIE

**Powód M. M. (1) pozwem z dnia 22 marca 2016 r. wniósł o zasądzenie od Skarbu Państwa – Wojewody (...) kwoty 15 705 400 zł tytułem odszkodowania za szkodę pozostającą w związku z ostateczną decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 27 marca 2013 r. (...), na mocy której stwierdzono: że decyzja Prezydium Rady Narodowej w (...) W. nr (...) z dnia 31 lipca 1968 r. w części dotyczącej gruntu wchodzącego w skład działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...) związanego z lokalami mieszkalnymi o numerach (...) w budynku przy ul. (...) w W. została wydana z naruszeniem prawa, jednakże ze względu na wywołane przez tę część decyzji nieodwracalne skutki prawne, nie było możliwe stwierdzenie jej nieważności; nieważność decyzji Prezydium Rady Narodowej w (...) W. nr (...) z dnia 31 lipca 1968 r. w części dotyczącej gruntu wchodzącego w skład działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...) oraz działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...) w części nieobjętej punktem 1 decyzji. Jako podstawę żądania powód wskazał art. 160 § 1 i 2**

**k.p.a. w brzmieniu obowiązującym do dnia 1 września 2004 r. Stwierdził, że pomiędzy zdarzeniem wywołującym szkodę a szkodą zachodzi adekwatny związek przyczynowy, gdyby mnie wadliwa decyzja powód miałby obecnie możliwość uzyskania użytkowania wieczystego gruntu, a także odzyskania własności sprzedanych lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku położonym na nieruchomości.**

**Pismem z dnia 27 stycznia 2017 r. powód sprecyzował pozew domagając się zasądzenia kwoty 15 705 400 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 22 marca 2016 r. do dnia zapłaty, na którą to kwotę składało się odszkodowanie za utracone bezpowrotnie lokale nr (...) położone w budynku przy ul. (...) w W. wraz z udziałami we współwłasności nieruchomości wspólnej i prawie użytkowania wieczystego gruntu o wartości 7 317 021 zł, zaś pozostała kwota żądania dotyczyła odszkodowania za utraconą część działki nr ew. (...) o powierzchni 844 m<sup>2</sup>.**

**Pozwany Skarb Państwa – Wojewoda (...) w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa. Zakwestionował powództwo co do zasady, jak i co do wysokości. Podniósł brak wykazania przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej Skarbu Państwa i związku przyczynowego między utratą praw, a wydaniem wadliwej decyzji administracyjnej.**

**Wyrokiem częściowym z dnia 21 stycznia 2019 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od Skarbu Państwa – Wojewody (...) na rzecz M. M. (1) kwotę 7 317 021 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 22 stycznia 2019 r. do dnia zapłaty;**

W pozostałym Sąd Okręgowy zakresie zawiesił postępowanie na podstawie art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. do czasu prawomocnego zakończenia postępowania administracyjnego przed Prezydentem (...) W. (...).

**Swe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i następujących ocenach prawnych:**

**M. i M. M. (3), właściciele działki przy ul. (...), złożyli w dniu 21 lipca 1948 r. wniosek o przyznanie własności czasowej do nieruchomości przy ul. (...) w trybie art. 7 dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) jednocześnie wnosząc o wydanie promesy na zabudowę nieruchomości.**

**W dniu 8 września 1948 r. została wydana na ich rzecz promesa dotycząca przyznania prawa własności czasowej i zezwalająca na podjęcie budowy. Warunkiem przyznania własności czasowej było wzniesienie w terminie do 31 grudnia 1950 r. budowli zgodnie z opracowanymi planami zagospodarowania przestrzennego.**

**W dniu 30 lipca 1949 r. M. M. (1) i A. M. zawarli z Centralnym Zarządem (...) umowę przyrzeczenia sprzedaży nieruchomości. Zgodnie z § 4 umowy małżonkowie M. zobowiązywali się do jak najszybszego wykończenia sprzedawanego budynku przy ul. (...). Ze swej strony nabywca miał wyznaczyć kierownika nadzoru budowy w celu sprawowania stałego nadzoru nad postępem robót i sposobem ich wykonywania, przysługiwało mu prawo udzielania sprzedawcom wiążących wskazówek co do szczegółów robót w ramach ustalonych w dołączonym do umowy opisie technicznym. Nabywca zobowiązywał się do ułatwienia sprzedającym nabycia materiałów budowlanych potrzebnych na budowę.**

**Wydział Inspekcji (...) w (...) W. wydał w dniu 24 września 1949 orzeczenie nr 1, stwierdzające że zamierzona naprawa budynku przy ul. (...) jest naprawą gruntowną, stopień uszkodzeń wojennych wynosił 84,68 %.**

***W dniu 31 lipca 1968 r. Prezydium Rady Narodowej (...) W. odmówiło małżonkom M. ustanowienia użytkownika wieczystego, stwierdzając, że zgodnie z art. 8 dekretu wszystkie budynki znajdujące się na powyższym gruncie przeszły na własność Państwa.***

***W dniu 6 września 1968 r. Skarb Państwa został wpisany jako właściciel nieruchomości w miejsce M. i M. M. (3).***

***Spadek po M. M. (3) nabył mąż - M. M. (1), dzieci M. M. (4) i M. P. po 1/3 części spadku każde z nich.***

***Spadek po M. M. (1) nabył syn M. M. (4) i córka M. P. po 1/2 części spadku każde z nich.***

***M. P. darowała na rzecz Mieczysława Matejaka wszelkie roszczenia odszkodowawcze związane z nieruchomością przy ul. (...) na rzecz M. M. (1).***

***Decyzją z dnia 23 marca 2013 r., na skutek wniosku M. M. (1), Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. stwierdziło w pkt 1, że decyzja Prezydium Rady Narodowej (...) W. z dnia 31 lipca 1968 r. w części dotyczącej gruntu wchodzącego obecnie w skład działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...), związanego z lokalami mieszkalnymi o numerach (...) została wydana z naruszeniem prawa, a w części dotyczącej działki ewidencyjnej nr (...) w części nie objętej punktem 1 stwierdziło nieważność decyzji.***

***Lokale mieszkalne znajdujące się w budynku o numerach (...) przy ul. (...) zostały zbyte na rzecz osób trzecich.***

***Obecnie trwa postępowanie dekretowe przed Prezydentem (...) W. odnośnie ustanowienia użytkownika wieczystego co do działki nr (...) – sprawa zarejestrowana pod nr (...).***

***Łączna wartość sprzedanych lokali wraz z udziałami przypadającymi ich właścicielom w częściach wspólnych budynku i użytkowaniu wieczystym gruntu stanowiącym działkę ew. nr (...)wynosi 7 317 021 zł /k.191 opinia biegłego/.***

***Powyższy stan faktyczny wynikał ze złożonych dokumentów oraz opinii biegłego. Dokumenty nie budziły wątpliwości, nie były kwestionowane przez strony. W ocenie Sądu opinia biegłego stanowiła pełnowartościowy materiał dowodowy, została sporządzona w sposób rzetelny.***

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w zakresie, w jakim żądanie odnosiło się do szkody związanej z utratą sprzedanych lokali. Powód dochodził w niniejszej sprawie zapłaty odszkodowania jako następcą prawny dawnych właścicieli nieruchomości (...) położonej przy ul. (...) z tytułu odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego Skarbu Państwa – Wojewody (...) za szkodę, jaką ponieśli w związku z wydaniem wadliwego orzeczenia Prezydium Rady Narodowej w (...)W. z dnia 31 lipca 1968 r. odmawiającego dotychczasowy właścicielom przyznania prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości.

Sąd Okręgowy wskazał, że do roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej ostateczną decyzją administracyjną wydaną przed dniem 1 września 2004 r., której nieważność lub wydanie jej z naruszeniem art. 156 § 1 k.p.a. stwierdzono po tym dniu, ma zastosowanie art. 160 § 1, 2, 3 i 6 k.p.a.

Z zebranych w sprawie dowodów jednoznacznie wynika, że M. i M. M. (3) byli właścicielami nieruchomości położonej przy ul. (...) w W.. Zgodnie z art. 7 ust. 1 dekretu (...), dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące, a jeżeli chodzi o grunty oddane na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie - użytkownicy gruntu mogli w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi

prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną. Wniosek ten został w niniejszej sprawie rozpoznany odmownie, pomimo uzyskania przez nich promesy.

Stwierdzenie nieważności decyzji lub stwierdzenie wydania decyzji z naruszeniem prawa przesądza w zasadzie o bezprawności, natomiast rolą strony jest wykazanie istnienia pozostałych przesłanek uzasadniających odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanego, w postaci istnienia szkody, jej wysokości i normalnego związku przyczynowego, między wadliwą decyzją a wskazaną szkodą. Ciężar dowodu w tym zakresie, zgodnie z ogólną regułą wyrażoną w art. 6 k.c., spoczywał na stronie dochodzącej odszkodowania.

Bezprawność decyzji dekretovej, której wydanie stanowiło źródło szkody doznanej przez poprzedników prawnych powodów, została wykazana decyzją nadzorczą Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 27 marca 2013 r. Stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej stanowi wypełnienie podstawowej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej przewidzianej w art. 160 § 1 k.p.a., nie przesądza jednak w sposób wiążący dla sądu o istnieniu pozostałych przesłanek odpowiedzialności wynikających z Kodeksu cywilnego, w szczególności istnieniu normalnego związku przyczynowego pomiędzy wadliwą decyzją a dochodzoną szkodą. W związku z tym przyjmowanie i stosowanie w tym zakresie jakiegokolwiek automatyzmu odpowiedzialności jest niedopuszczalne.

Dla stwierdzenia istnienia przesłanki normalnego związku przyczynowego pomiędzy wadliwą decyzją a dochodzoną szkodą, nieodzowne jest przeprowadzenie oceny, o której mowa w art. 361 § 1 k.c., czy szkoda nastąpiłaby także wtedy, gdyby wadliwa decyzja była zgodna z prawem. Na powódzie ciążył obowiązek wykazania pozostałych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej, a zatem powstania szkody (i jej rozmiarów) oraz istnienia normalnego związku przyczynowego pomiędzy ową szkodą, a zdarzeniem, które ją wywołało. Zdaniem Sądu Okręgowego, nie może budzić wątpliwości, że powodowie na skutek wadliwej decyzji, którą odmówiono dawnym właścicielom przyznania prawa własności czasowej ponieśli rzeczywistą szkodę, rozumianą jako powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między stanem majątkowym ukształtowanym przez wadliwy akt administracyjny, a tym stanem, jaki zaistniałby, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę. Szkodę rzeczywistą (damnum emergens), jaką ponieśli powodowie stanowi uszczerbek majątkowy, który powstał na skutek niezaspokojenia uprawnienia do przyznania prawa własności czasowej (obecnie użytkowania wieczystego) ich poprzednikom prawnym, a której wysokość wyznacza wartość tego prawa. Dodać należy, że szkoda ta ma charakter nieodwracalny ze względu na sprzedaż lokali w budynku wraz z udziałami w prawie użytkowania wieczystego. Niewątpliwym jest przy tym, że nie istnieje już możliwość ustanowienia na rzecz powodów prawa użytkowania wieczystego do przedmiotowej nieruchomości w części odpowiadającej udziałom związanym ze sprzedanymi lokalami.

Rozstrzygnięcie o istnieniu adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy tak rozumianą szkodą, a zdarzeniem ją powodującym, musi być poprzedzone oceną, czy szkoda nastąpiłaby także wtedy, gdyby zapadła decyzja zgodna z prawem.

Na tak postawione pytanie należy w przekonaniu Sądu udzielić odpowiedzi przeczącej. Wypada bowiem przyjąć, że alternatywnym zachowaniem się właściwego organu w odpowiedzi na wniosek złożony na podstawie art. 7 dekretu byłaby decyzja przyznająca prawo własności czasowej gruntu. Zgodnie z aprobowanym przez Sąd orzecznictwem Sądu Najwyższego i Naczelnego Sądu Administracyjnego art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. był źródłem obowiązku gminy, a następnie Państwa i odpowiadającego mu uprawnienia byłego właściciela do domagania się ustanowienia tego prawa w drodze decyzji administracyjnej.

W orzecznictwie ugruntowany został pogląd, zgodnie z którym zakres kognicji sądów powszechnych nie obejmuje oceny prawidłowości decyzji wydanych we właściwym postępowaniu administracyjnym przez kompetentne organy, w tym także zgodności z prawem decyzji nadzorczych, stwierdzających nieważność decyzji administracyjnych albo też ich wydanie z naruszeniem prawa. Na tle bogatego orzecznictwa dotyczącego rozstrzygania o zasadności wniosków z art. 7 ust. 1 dekretu (...), za powszechne należy uznać stanowisko, zgodnie z którym „kwestia badania, czy odmowa przyznania własności czasowej była uzasadniona w świetle uregulowań planu zabudowania obowiązującego w chwili wydania orzeczenia administracyjnego, uznanego następnie za nieważne, należy do drogi postępowania

administracyjnego. Nie ma prawnie przewidzianych podstaw do analizowania jej w postępowaniu sądowym. Prowadziłoby to do niedopuszczalnego wkraczania w kompetencje zastrzeżone dla postępowania administracyjnego i do pozbawionej ustawowego umocowania kontroli przez sąd powszechny decyzji nadzorczej. Sąd nie może badać i ustalać, czy odmowa przyznania własności czasowej była uzasadniona”.

Zdaniem Sądu okręgowego zakres kompetencji Sądu orzekającego w niniejszej sprawie, nie obejmował badania prawidłowości decyzji nadzorczej z dnia 27 marca 2013 r. Wyłączona w tym zakresie była także możliwość badania związku przyczynowego pomiędzy tą decyzją z doznaniem przez powodów wskazanej wcześniej szkody. Nie było zatem możliwe ustalenie w postępowaniu cywilnym, że wniosek dekretowy (który z naruszeniem przepisów nie został uwzględniony decyzją dekretową z dnia 31 lipca 1968 r.) nie był uzasadniony, czy też, że mógł nie zostać uwzględniony w dacie wydania powołanej decyzji. Konsekwencje wynikające ze związania sądów powszechnych decyzją nadzorczą wydaną przez właściwy organ, jak też wyłączenie z drogi postępowania cywilnego oceny zasadności wniosków, które były składane na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu, nie pozwalało na ustalenie, że wniosek złożony przez poprzednika prawnego powodów nie zasługiwał na uwzględnienie. Związanie sądów powszechnych decyzjami nadzorczymi wydanymi w trybie administracyjnym, a także posiadanie wyłącznej kompetencji organów administracyjnych w zakresie oceny tych wniosków, jak uznał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 maja 2014 r., I CSK 419/13, wykluczały możliwość przyjęcia w sprawie opartej na art. 160 k.p.a., że wniosek z art. 7 ust. 1 nie zasługiwał na uwzględnienie. Decydujące znaczenie ma zaś rozstrzygnięcie zawarte w decyzji nadzorczej stwierdzającej nieważność decyzji dekretowej albo jej niezgodność z prawem. W tym stanie rzeczy wydanie w/w decyzji nadzorczej wykluczało możliwość przyjęcia, że korzystanie ze spornej nieruchomości przez poprzednika prawnego powodów nie dawało się pogodzić z przyjętym prawidłowo planem zagospodarowania przestrzennego w rozumieniu w art. 7 ust. 2 dekretu.

Treść uzasadnienia decyzji nadzorczej wskazuje, że nie istniały przeszkody, by uwzględnić wniosek dekretowy.

Pozostawała zatem do oceny wysokość świadczenia należnego powodom. Opinia biegłego stanowiła podstawę do jej ustalenia. Pozwany kwestionował opinie biegłego jak również wysokość szkody wskazując, iż budynek na nieruchomości wybudowany został po 21 listopada 1945 r. W ocenie Sądu Okręgowego nie znajduje to uzasadnienia w przedłożonej przez pozwanego dokumentacji. Ze złożonej umowy przyrzeczenia sprzedaży wynika, iż przedwojenni właściciele dokonali odbudowy zniszczonych części budynku ze środków własnych, dysponując decyzją władzy budowlanej co do zakresu odbudowy. Nie można zatem podzielić stanowiska pozwanego, iż powód nie wykazał, że w dacie wejścia w życie dekretu o gruntach (...) nieruchomości przy ul. (...) była zabudowana. Stopień uszkodzeń budynku wyniósł 84,68%, jednakże nie został zakwalifikowany do rozbiórki, lecz do odbudowy własnym sumptem przez małżonków M.. Zatem małżonkowie zachowali własność tego budynku.

Nie było również zasadne stanowisko pozwanego kwestionujące zasadność odszkodowania za lokale nr (...) zbyte po komunalizacji przez (...) W.. W ocenie Sądu Okręgowego zbytec to było wynikiem odmownej decyzji dekretowej, która została w tej części uznana za wydaną z naruszeniem prawa.

Podsumowując, powód zdołał wykazać bezprawność działania organów publicznych i poniesioną wskutek tego działania szkodę. Wykazany został również adekwatny związek przyczynowy pomiędzy wydaniem wadliwego orzeczenia a szkodą powodów. Szkodą dotychczasowych właścicieli i ich następców prawnych było niezyskanie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, obecnie niemożliwe do uzyskania przez nich. Rozmiar szkody wyznacza wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego do gruntu nieruchomości, które zostałyby ustanowione, gdyby w 1968 roku wydano decyzję odpowiadającą prawu oraz zbytych lokali w budynku przy ul. (...). Ustalając wartość szkody Sąd oparł się na opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, który ustalił wartość rynkową prawa użytkowania wieczystego gruntu według stanu na dzień wydania wadliwej decyzji oraz obecnych cen rynkowych i zbytych lokali. Stąd też Sąd uwzględnił roszczenia powoda w wysokości odpowiadającej utraconemu prawu własności lokali mieszkalnych wraz z udziałami we współwłasności nieruchomości wspólnych i prawie wieczystego użytkowania gruntu o wartości 7 317 021 zł., które to wartości wynikały wprost z opinii biegłego B. B. (1).

Sąd Okręgowy zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od zasądzonych na rzecz powodów kwot na podstawie art. 481 § 1 k.c. od dnia następnego po dacie wydania wyroku do dnia zapłaty, zgodnie z żądaniem pozwu.

Apelację od tego wyroku wniósł pozwany Skarb Państwa.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

I. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj.:

1) art. 233 § 1 k.p.c. polegające na wadliwej ocenie materiału dowodowego i dokonaniu oceny opinii biegłego sądowego bez wszechstronnego rozważenia zebranego materiału i w konsekwencji ustaleniu odszkodowania równego wartości nieruchomości - wartości rynkowej zbytych lokali mieszkalnych bez uwzględnienia ich obciążenia obligatoryjnym prawem najmu wynikającym z publicznej gospodarki lokalami,

2) art. 233 § 1 k.p.c., art. 278 k.p.c., art. 244 k.c. w związku z art. 6 k.c. oraz art. 156 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r., poz. 2204) polegające na błędnej ocenie materiału dowodowego, prowadzącej do ustalenia wysokości odszkodowania obejmującego wartość składników majątkowych (lokale mieszkalne) oraz wadliwym uznaniu, iż sporządzona w sprawie opinia biegłego sądowego stanowi dowód mogący stanowić podstawę ustaleń w zakresie ich wartości;

3) art. 233 § 1 k.p.c. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonanie jego oceny z pominięciem istotnej części tego materiału, w tym tej, z którego wynika, że odnośnie budynku, w którym znajdują się obecnie lokale, za które zasądzone zostało odszkodowanie, stopień uszkodzeń wojennych wynosił 84,68 %;

4) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wyczerpującego odniesienia się do wszystkich istotnych okoliczności sprawy, a w szczególności niewyjaśnieniu w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia motywów, dla których są uznał zasadność roszczenia powoda w zasądzonej wysokości,

II. naruszenie prawa materialnego, tj.:

1) art. 361 § 1 k.c. w związku z art. 6 k.c. oraz w związku z art. 160 § 2 k.p.a. i art. 160 § 1 k.p.a. w związku z art. 5 ustawy z dnia 17 czerwca 2004 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz o zmianie niektórych innych ustaw, polegające na wadliwym przyjęciu wystąpienia przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego Skarbu Państwa, w szczególności w postaci występowania normalnego związku przyczynowego pomiędzy wydaniem wadliwej decyzji dekretowej, a szkodą w postaci utraty własności nieruchomości, co w konsekwencji doprowadziło do bezzasadnego obciążenia pozwanego Skarbu Państwa odpowiedzialnością odszkodowawczą;

2) art. 361 § 1 § 2 k.c., art. 363 § 1 k.c. w związku z art. 160 § 2 k.p.a. i art. 160 § 1 k.p.a. w związku z art. 5 ustawy z dnia 17 czerwca 2004 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz o zmianie niektórych innych ustaw, poprzez błędną wykładnię i uznanie, że strona powodowa poniosła szkodę w wyniku wydania decyzji dekretowej w postaci niemożności odzyskania prawa własności do nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania, jak też polegającą na uznaniu, iż zasądzona tytułem odszkodowania kwota stanowi odpowiednią sumę pieniężną pomimo, że miarodajną dla ustalenia wysokości odszkodowania wynikającego z wadliwej decyzji dekretowej, powinna być wartość sprzedanych lokali określona według ich stanu na dzień wydania decyzji, która spowodowała szkodę, a cen aktualnych, czyli wartość sprzedanych lokali powinna uwzględniać obciążenie przedmiotowych lokali obligatoryjnym, ustawowym prawem najmu, wynikającym z publicznej gospodarki lokalami,

Pozwany Skarb Państwa wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku częściowego poprzez oddalenie powództwa w co do kwoty 7 317 021 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 22 stycznia 2019 r., a w przypadku nieuwzględnienia powyższego, uchylenie w wyroku częściowego w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do rozpoznania Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Powód w odpowiedzi na apelację wniósł o oddalenie apelacji strony pozwanej.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanego zasługiwała na częściowe uwzględnienie.

Pozwany, kwestionując w swej apelacji zasadność uwzględnienia roszczeń powoda, zakwestionował stanowisko Sądu Okręgowego w dwóch zasadniczych kwestiach, które w ocenie Sądu Apelacyjnego, zakreślają główną oś niniejszego sporu.

Pierwsza z nich to kwestia oceny czy nieruchomości położona przy ul. (...) była nieruchomością zabudowaną. W myśl bowiem art. 5 dekretu, tylko gdy nieruchomość była w dacie wejścia w życie dekretu nieruchomością zabudowaną, własność budynku znajdującego się na gruncie, przechodzącą na własność gminy (...) W., mogła pozostać własnością dotychczasowego właściciela. Jest to o tyle istotne, że szkoda, której kompensaty domaga się powód w niniejszym postępowaniu, jest wywodzona z faktu utraty własności lokali w budynku położonym na gruncie objętym dekretem (...).

Druga kwestia dotyczy konieczności uwzględnienia, w ramach analizy stanu nieruchomości w dacie zdarzenia szkodzącego, szczególnego trybu najmu, jakimi w dacie tego zdarzenia lokale byłyby objęte.

Analizę zarzutów apelacji należy rozpocząć od pierwszej z tych kwestii, bowiem jej przesądzenie może zasadniczo determinować kierunek rozstrzygnięcia niniejszego sporu.

Nie ma sporu pomiędzy stronami co do tego, że na skutek działań wojennych budynek znajdujący się na nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. został bardzo poważnie uszkodzony. Stopień zniszczeń został ustalony na 84,69%, czego żadna ze stron nie kwestionuje w niniejszym postępowaniu. Z tej okoliczności i dokumentów obrazujących stopień zniszczenia budynku strony wywodzą jednakże odmienne wnioski. Pozwany bowiem wskazuje, że tak duży stopień zniszczenia budynku nie pozwala na przyjęcie, że nieruchomość w dacie wejścia w życie dekretu była nieruchomością zabudowaną. Powód natomiast wskazuje, że nieruchomość była zabudowana, gdyż stopień zniszczenia budynku nie ma znaczenia – istotnym jest bowiem czy odpowiednie władze budowlane zezwoliły na odbudowę budynku, czy też nakazały jego rozbiórkę. Należy zgodzić się ze stanowiskiem pozwanego, że przesądzenie tej kwestii jest istotne z punktu widzenia związku przyczynowego pomiędzy wskazywanym przez powoda zdarzeniem szkodzącym - wydaniem odmownej decyzji dekretowej z 31 lipca 1968 r. a szkodą, której kompensaty domaga się powód w niniejszym postępowaniu.

Dla oceny zasadności roszczenia powoda koniecznym było więc ustalenie, czy budynek frontowy posadowiony na gruncie należącym do poprzedników prawnych powoda, w którym znajdują się sprzedane osobom trzecim lokale, za które powód dochodzi odszkodowania, został zakwalifikowany do odbudowy czy też władze budowlane nakazały jego rozbiórkę.

W myśl art. 6 ust. 2 dekretu, dającego podstawy do wyznaczenia właścicielowi gruntu, który przeszedł na własność gminy i został przez nią objęty w posiadanie, stosownego terminu dla zabrania tych przedmiotów i nabycia ich własności przez gminę (...) W. w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu, nie stosuje się do budynków, z wyjątkiem budynków zniszczonych, które według orzeczenia władzy budowlanej ze względu na stan zniszczenia nie nadają się do naprawy i powinny ulec rozbiórce. Innymi słowy, tylko własność budynków zniszczonych, które według orzeczenia władzy budowlanej ze względu na stan zniszczenia nie nadają się do naprawy i powinny ulec rozbiórce, przechodziła na gminę (...) W.. Własność innych budynków pozostawała przy dotychczasowych właścicielach.

W świetle postanowień dekretu istotnym jest zatem to, czy według orzeczenia władzy budowlanej - ze względu na stan zniszczenia - budynek frontowy nie nadawał się do naprawy i powinien ulec rozbiórce czy też nadawał się do naprawy. Użycie w treści art. 6 ust. 2 dekretu spójnika „i” nakazuje przyjąć, że oba warunki wskazane w treści art. 6 ust. 2 dekretu muszą być spełnione łącznie, tj. budynek ze względu na stan zniszczenia nie nadawał się do naprawy

i w świetle orzeczenia władzy budowlanej powinien być ulec rozbiórce. Decydujące znaczenie winny w tym zakresie mieć orzeczenia władzy budowlanej, a nie nazewnictwo użyte w innych dokumentach, w tym wniosku dekretowym poprzedników prawnych powoda czy wydanej im promesie, jak też umowie przedwstępnej sprzedaży z dnia 30 lipca 1949 r.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy co do postępowań administracyjnych dotyczących nieruchomości są prawidłowe. Ustalenia Sądu Okręgowego wymagają jednakże uzupełnienia co do stanu nieruchomości na dzień wejścia w życie dekretu, bowiem w tym zakresie ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy są dość lakoniczne. Wątpliwości w tym zakresie miały swe źródło w pkt 5 decyzji Prezydent (...) W. z dnia 7 czerwca 2016 r. stwierdzającym, że na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste posadowiony jest budynek, który nie spełnia warunków art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r., a w uzasadnieniu tej decyzji wskazano, że budynek został wybudowany po 21 listopada 1945 r. Trzeba jednakże zauważyć, że wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 13 września 2017 r. wydanym w sprawie I SA/Wa 818/17, stwierdzona została nieważność pkt 5 decyzji Prezydenta m.st W. z dnia 7 czerwca 2016 r. Z uzasadnienia tego orzeczenia wynika, że Prezydent (...) W. nie mając ku temu podstaw w normach prawa materialnego, ani kompetencji przynależnych mu jako organowi administracji publicznej, wbrew wynikającej z art. 6 k.p.a. zasadzie legalizmu, ukształtował w sposób władczy istotne elementy przyszłego stosunku cywilnoprawnego. Podjęte zatem przezeń rozstrzygnięcie w części objętej punktem 5, obarczone jest kwalifikowaną wadą prawną z art. 156 § 1 pkt 2 in principio k.p.a. (wydane zostało bez podstawy prawnej), skutkującą nieważnością tej części decyzji.

Nie ma sporu pomiędzy stronami, że żadne orzeczenie władzy budowlanej nakazujące rozbiórkę zniszczonego w 84,69% budynku frontowego przy ul. (...), nie zostało wydane.

Poprzednicy prawni powoda złożyli dnia 20 lipca 1948 r. wniosek o przyznanie im własności czasowej. We wniosku wskazali, że do wniosku załączają odbitki planu sytuacyjnego uzgodnionego z Dyrekcją(...) oraz załączyli swe zobowiązanie do zabudowy nieruchomości.

Poprzednicy prawni powoda otrzymali promesę z dnia 8 września 1948 r., w której wskazane zostało, że teren nieruchomości przeznaczony jest w opracowanym planie zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo prywatne oraz cele biurowo – handlowo – mieszkaniowe. W celu umożliwienia wcześniejszego zagospodarowania w sposób zgodny z jego przeznaczeniem, przyrzeczono dotychczasowym właścicielom terenu przyznanie prawa własności czasowej do gruntu i zezwolono na podjęcie budowy z zachowaniem prawa osób trzecich. Wskazano w tej promesie, że warunkiem przyznania prawa własności czasowej do terenu jest wzniesienie w terminie do dnia 31 grudnia 1950 r. budowli zgodnie z opracowanymi planami zagospodarowania przestrzennego z zachowaniem przepisów policyjno – budowlanych. Do dnia 31 grudnia 1948 r. powinno być przedstawione Zarządowi (...) zaświadczenie Inspekcji (...) o zatwierdzeniu planu budowy. Określono również, zgodnie z oświadczeniem poprzedników prawnych powoda, poszczególne etapy budowy: do dnia 31 grudnia 1948 r. uporządkowanie terenu, do dnia 31 grudnia 1949 r. wyprowadzenie murów w stanie surowym pod dach i pokrycie dachu, do dnia 31 grudnia 1950 r. całkowite zakończenie budowy. Umowa o ustanowienie prawa własności czasowej terenu zostanie zawarta m.in. po wzniesieniu budynku oraz po uprzednim rozebraniu oficyny. W przypadku niedotrzymania tych warunków prace inwestycyjne miały być rozliczone w papierach wartościowych, o których mowa w art. 9 dekretu.

W orzeczeniu nr 1 Wydziału Inspekcji (...) (...) W. z dnia 22 września 1949 r. stwierdzono, że zamierzona naprawa 2 kondygnacyjnego budynku frontowego – mieszkalnego jest naprawą gruntowną i polega na odbudowie, a stopień uszkodzeń budynku został ustalony na 84,69%.

Z dokumentów dotyczących nieruchomości, w tym dokumentów przedstawionych przez powoda na etapie postępowania apelacyjnego wynika, że budynek został odbudowany, a więc naprawiony, a nie wybudowany jako budynek nowy. Świadczy o tym pismo Biura (...) z dnia 9 czerwca 1949 r. wskazujące na możliwość odbudowy budynku, zaświadczenie Wydziału Inspekcji (...) Dzielnicy (...) z 1949 r. o odbudowie budynku, protokołu wytrzymałości ścian, fundamentów i elementów konstrukcyjnych budynku z 8 kwietnia 1949 r. czy pozwolenie na wykonanie robót



budowlanych z 9 kwietnia 1949 r. na odbudowę 2 piętrowego budynku frontowego i dziennik budowy potwierdzający odbudowę 2 piętra budynku frontowego. Wobec treści tych dokumentów i braku decyzji o rozbiórce, brak jest podstaw do przyjęcia, że sporny budynek nie nadawał się do naprawy i był budynkiem nowo wybudowanym po dniu wejścia w życie dekretu. Trzeba zwrócić też uwagę, że pismem z dnia 25 lipca 1949 r. Ministerstwo (...) wystąpiło do zarządu (...) (...) W. o przydzielenie budynku przy ul. (...) do naprawy - na potrzeby administracyjne Ministerstwa. W piśmie tym jest mowa o naprawie budynku, a nie budowie nowego budynku. Zatem również ten dokument wskazuje na to, że budynek był w istocie naprawiony.

Sam fakt, że w niektórych dokumentach – np. umowie przedwstępnej sprzedaży, mowa jest o „wzniesieniu budynku”, „budowie budynku”, nie ma w tym zakresie decydującego znaczenia, skoro decyzje władzy budowlanej wyraźnie wskazują na odbudowę budynku.

Nie ma racji pozwany wskazując na treść orzeczenia Zarządu (...)w W. z dnia 24 września 1949 r. wskazującego na zakres zniszczeń. Duży zakres zniszczeń, a tym samym duży zakres prac, które winny być wykonane, świadczy o tym, że naprawa budynku była naprawą gruntowną, a nie jak sugeruje pozwany, była nową budową. Jeśli chodzi o dokumenty z lustracji z dnia 23 września 1946 r. to wskazać należy, że treść tych dokumentów wskazuje na możliwe warianty działań w stosunku do budynku, ale nie przesądzają one tej kwestii definitywnie. Z kolei Protokół z dnia 6 września 1949 r. wskazuje co prawda na wypalenie budynku i częściowe zburzenie, ale wskazuje on również elementy budynku, które pozostały, na bazie których doszło do odbudowy budynku.

Jeśli natomiast chodzi o umowę przyrzeczenia sprzedaży z dnia 30 lipca 1949 r. to jest to dokument prywatny, w którym strony umowy odwołały się jedynie do dokumentów urzędowych, w tym promesy ustanowienia własności czasowej. Sam natomiast fakt, że ówcześni właściciele nieruchomości otrzymali od przyszłego nabywcy zadatek, nie przesądza o tym, że właściciele nie odbudowali budynku z własnych środków. Zadatek został przekazany z założeniem, że będzie zaliczony na poczet ceny. Zdaniem Sądu Apelacyjnego zaświadczenie z dnia 1 czerwca 1950 r. wystawione przez Centralny Zarząd (...)o wyłożeniu na odbudowę nieruchomości ok. 30 mln zł należy czytać łącznie z treścią umowy przyrzeczenia sprzedaży z dnia 30 lipca 1949 r., w której mowa jest o przekazaniu zbliżonych kwot tytułem zadatku i zobowiązaniem poprzedników prawnych powoda w tej umowie do odbudowy budynku. Zatem zaświadczenie wystawione przez Centralny Zarząd (...) jest subiektywnym stanowiskiem Zarządu, który już wówczas na podstawie umowy przyrzeczenia sprzedaży uznawał się za właściciela nieruchomości i kwoty przekazane na poczet ceny traktował jako środki wydatkowane na odbudowę budynku. Nie może ono być uznane za wiarygodny dowód na przyjęcie budynku i jego odbudowy z własnych środków przez Centralny Zarząd (...).

W świetle wyżej opisanych dokumentów, zdaniem Sądu Apelacyjnego, należy ustalić, że nieruchomość przy ul. (...), była w dacie wejścia w życie dekretu zabudowana budynkiem frontowym.

Budynek frontowy nie został więc przeznaczony do rozbiórki. Stosowne decyzje nie zostały w tym zakresie podjęte, bowiem podjęte przez właściwe organy budowlane w rozumieniu przyjętym w art. 6 dekretu zadecydowały o odbudowie budynku. Niezależnie więc od dużego stopnia zniszczenia budynku, należało uznać, że zgodnie z art. 5, 6 i 8 dekretu (...), do wydania odmownej decyzji dekretowej, tj. decyzji Prezydium Rady Narodowej (...) W. z 31 lipca 1968 r., ówcześni właściciele nieruchomości zachowali własność tego budynku. Analizując podobny stan faktyczny, w wyroku z dnia 29 października 1999 r., I CKN 108/99, Sąd Najwyższy jednoznacznie wskazał, że budynki „w stanie nienaruszonym lub uszkodzone w mniejszym lub większym stopniu, nie mogły przejść na własność gminy w uwagi na brzmienie art. 5 dekretu”. Sąd Najwyższy wskazał też w tym samym wyroku, że „własnością dotychczasowych właścicieli pozostają budynki, które według orzeczenia władzy budowlanej nadają się do naprawy”. W uzasadnieniu powołanego wyroku Sąd Najwyższy wykluczył tym samym, by stopień zniszczenia budynków określony w ustawie z dnia 3 lipca 1947 r. o popieraniu budownictwa, w szczególności przenoszący 66 % zniszczeń dla budynków, które były położone poza obszarami odzyskanymi, także objętych działaniem dekretu (...), miał istotne znaczenie przy wykładni przepisów tego dekretu. Przeciwnie, zostało przyjęte przez Sąd Najwyższy, że przepisów powołanej ustawy nie należy stosować do dekretu (...). Stopień uszkodzenia budynków (...), który był wyjątkowo duży, zwłaszcza po zniszczeniach dokonanych przez okupanta po stłumieniu Powstania (...), nie stanowił istotnego kryterium w zakresie stosowania

art. 5, 6 i 8 dekretu. Przesądzające znaczenie miały bowiem decyzje właściwych organów budowlanych. Podobne stanowisko zostało także zaprezentowane przez Sąd Najwyższy w późniejszym wyroku z dnia 7 lipca 2004 r., wydanym w sprawie I CK 108/04. Zastosowanie poglądów przyjętych przez Sąd Najwyższy w podanych orzeczeniach, wykluczało uznanie, że poprzednicy prawni powoda nie pozostawali właścicielami budynku frontowego położonego przy ul. (...) w W. do momentu wydania negatywnej decyzji dekretowej z dnia 31 lipca 1968 r.

Wyżej wskazane stanowisko judykatury jest zgodne z poglądami prezentowanymi w piśmiennictwie. Otóż, również w doktrynie prezentowane są poglądy, że jedynie te budynki, które z uwagi na stopień uszkodzeń podlegały, zgodnie z decyzją władz budowlanych rozbiórce, nie mogły spełniać przesłanek z art. 5 dekretu (...). Zatem nawet bardzo duży stopień uszkodzeń budynku nie uzasadniał przyjęcia, iż nie może być on przedmiotem komentowanej dyrektywy (...) (por. Rafał Dybka w: Komentarz do art.6 dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze miasta (...), stan prawny: 2014.08.15)

Co prawda w wyroku z dnia 28 października 2016 r. o sygn. I CSK 683/15 Sąd Najwyższy wskazał, że wykładnia art. 5 i art. 6 ust. 2 dekretu (...) nie uprawnia do postawienia znaku równości pomiędzy terminami „naprawa” i „odbudowa budynku”, gdyż mają one zdecydowanie różne znaczenie, a w świetle art. 6 ust. 2 dekretu (...) istotne było, czy budynek zniszczony nadawał się do naprawy, tym niemniej Sąd Najwyższy w tym orzeczeniu odwołał się do wykładni przedstawionej w uzasadnieniu wyroku z dnia 8 stycznia 2002 r., I CKN 739/99, wskazując, że niezbędną przesłanką do zastosowania art. 5 dekretu (...) było ustalenie, że w dniu jego wejścia w życie nieruchomości gruntowa była zabudowana. Zarazem Sąd Najwyższy wskazał, że nie można jednak pominąć, że ustawa z dnia 3 lipca 1947 r. weszła w życie w dniu 8 sierpnia 1947 r. Decyzja dotycząca odbudowy budynku frontowego została zatem wydana już po wejściu w życie ustawy o popieraniu budownictwa, w której zawarto regulację wskazującą, że naprawę budowli położonych na terenie W., uszkodzonych w ponad 66% uważa się za „budowę nową”. Sąd Najwyższy nakazał wyjaśnić czy treść powołanej w sprawie decyzji władzy budowlanej, w której odwołano się do pojęcia „odbudowy”, nie była związana z obowiązującą wówczas ustawą o popieraniu budownictwa była rzeczywiście decyzją „władzy budowlanej” o naprawie budynku w rozumieniu art. 6 ust. 2 dekretu (...). Należało rozważyć, jakie skutki dla roszczenia powódki miałyby brak odpowiedniej decyzji „władzy budowlanej” stwierdzającej, że uszkodzony budynek nadaje się do naprawy. Sąd Najwyższy odnotował też, że po wydaniu zaskarżonego wyroku została uchwalona ustawa z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy - Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z dnia 17 sierpnia 2016 r., poz. 1271), a z jej przepisów przejściowych wynika, że ustawa ma zastosowanie do spraw wszczętych i niezakończonych w chwili jej wejścia w życie (art. 3). Pod rządem tej ustawy można odmówić ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu, jeżeli budynek, o którym mowa w art. 5 dekretu (...) położony na tym gruncie był zniszczony w 66%.

Stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w tym orzeczeniu wskazywało jedynie kwestie, które wymagały zbadania. Żadna z nich nie została definitywnie przez Sąd Najwyższy przesądzona.

Kierując się tymi wskazówkami, zdaniem Sądu Apelacyjnego brak jest podstaw do uznania, że nieruchomości należąca do poprzedników prawnych powoda, nie była zabudowana.

Drugie zagadnienie wymagające analizy związane jest z oceną tego czy w ramach ustaleń odnośnie stanu nieruchomości koniecznym jest uwzględnienie objęcia lokalu szczególnym trybem najmu.

Pozwany, kwestionując stanowisko Sądu Okręgowego w tym zakresie, podniósł również zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. polegającego na braku wyjaśnienia w uzasadnieniu wyroku przyczyn zasądzenia na rzecz powoda odszkodowania w wysokości odpowiadającej aktualnej rynkowej wartości zbytych lokali, tj. bez uwzględnienia obciążenia ich obligatoryjnym najmem. Z tym zarzutem należy się co do zasady zgodzić. Sąd Okręgowy wprawdzie zlecił wariantowe szacowanie szkody, ale następnie nie wyjaśnił, z jakich konkretnie przyczyn oparł się na jednym z tych wariantów, nie wyjaśniając w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, dlaczego kwestia objęcia wycenianych lokali szczególnym trybem najmu, nie powinna rzutować na wysokość należnego powodowi odszkodowania, zwłaszcza że w toku całego postępowania kwestia ta była jedną z głównych osi sporu.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego co do zasady wycena spornych lokali winna być dokonana według ich stanu z daty zdarzenia szkodzącego i według cen aktualnych. Przez stan nieruchomości należy rozumieć również obciążenie poszczególnych lokali szczególnym trybem najmu.

Powód co prawda wskazywał, że pozwany nie wykazał, że sporne lokale byłyby objęte szczególnym trybem najmu, ale zdaniem Sądu Apelacyjnego, w tym zakresie przesądzają o tym obowiązujące wówczas przepisy prawne.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego stan prawny, jaki obowiązywał w zakresie publicznej gospodarki lokalami w dacie wydania odmownej decyzji dekretowej, daje podstawy do przyjęcia, że lokale te byłyby objęte szczególnym trybem najmu, gdyby wniosek dekretowy został uwzględniony. Ograniczenia w swobodnym korzystaniu z lokali wynikały z wprowadzenia publicznej gospodarki lokalami na podstawie dekretu z dnia 21 grudnia 1945 r. (Dz. U. z 1950 r. Nr 34, poz. 434) i powszechnie wiadomego faktu deficytu lokali mieszkalnych w odbudowywanej stolicy. Gdyby nie doszło do utraty przez ówczesnego właściciela prawa własności budynków i znajdujących się w nim lokali, to dysponowałby on lokalami obciążonymi przymusowym prawem najmu, co, jak wynika z opinii biegłego, obniżyłoby ich wartość. Biegły B. B. (2) dokonał wyceny wartości lokali przy założeniu obciążenia ich obligatoryjnym prawem najmu dwuwariantowo – przy założeniu obciążenia prawem najmu bezterminowo i okresowego obciążenia prawem najmu. Zdaniem Sądu Apelacyjnego należy oprzeć się na pierwszym z tych wariantów. Zmiany, jakie nastąpiły po wydaniu odmownej decyzji dekretowej, w szczególności po 11 listopada 1994 r. czy po dniu 31 grudnia 2004 r. w publicznej gospodarce lokalami pozostają bez znaczenia dla wysokości szkody powoda. Wysokość szkody związana z utratą prawa do lokali winna uwzględniać wartość sprzedanych lokali i związanego z nim prawa do gruntu, według ich stanu z chwili wydania wadliwych decyzji i cen aktualnych na datę orzekania. Przez stan taki rozumie się przy tym nie tylko faktyczny stan poszczególnych składników majątkowych, lecz również stan prawny istniejący w dacie wydania wadliwej decyzji. Dla ustalenia wartości rzeczywistej szkody, w odniesieniu do lokali mieszkalnych, konieczne więc jest uwzględnienie obciążeń poszczególnych lokali w dacie wydania tzw. decyzji dekretowej obligatoryjnym prawem najmu. Powód dochodzi odszkodowania za szkodę wynikającą z utraty własności lokali. Były to lokale mieszkalne. Trafnie wskazuje pozwany, że należy przyjąć, że gdyby w 1968 r. pozostawały one własnością powoda, objęte byłyby publiczną gospodarką lokalami.

W każdym razie powód nie wskazał, by w odniesieniu do tych lokali nie miały zastosowania przepisy o szczególnym trybie najmu, bądź też by do lokali tych miały zastosowanie przewidziane w ustawach wyjątki wyłączające je z obligatoryjnego prawa najmu. Późniejsze, w szczególności mające miejsce po 31 grudnia 2004 r., zmiany stanu prawnego w publicznej gospodarce lokalami są w niniejszej sprawie irrelevantne. Takie rozumienie wymogu uwzględniania stanu nieruchomości z daty zdarzenia szkodzącego potwierdza również najnowsze orzecznictwo Sądu Najwyższego. W wyroku z dnia 28 czerwca 2018 r. o sygn. I CSK 335/16 Sąd Najwyższy stwierdził, że dokonując ustalenia wysokości szkody doznanej na skutek bezprawnej decyzji administracyjnej, której skutkiem jest utrata prawa własności do nieruchomości objętej dekretem (...) oraz utrata możliwości nabycia praw rzeczowych do takiej nieruchomości mimo złożenia wniosku na podstawie art. 7 tego dekretu, należy uwzględnić także ograniczenia prawne dotyczące budynków mieszkalnych znajdujących się na tego rodzaju nieruchomościach wynikających z przepisów o publicznej gospodarce lokalami. (...) W odniesieniu do szkód polegających na utracie prawa własności (prawa użytkowania wieczystego) powstałych w następstwie wydania niezgodnej z prawem decyzji administracyjnej za upaństwowione grunty (...) należy brać pod uwagę stan nieruchomości w chwili wydania decyzji. Szkoła polegała tu na definitywnej utracie prawa własności (budynku) oraz możliwości uzyskania praw do gruntu, na którym posadowiony jest budynek (prawa własności czasowej, prawa użytkowania wieczystego). Dyferencyjna metoda ustalania wysokości szkody jest miarodajna w sytuacjach typowych, do których nie można jednak zaliczyć stanu obejmującego szkodę wyrządzone deliktem szczególnym, tj. wadliwą decyzją administracyjną, która została negatywnie zweryfikowana po kilkudziesięciu latach (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 2013 r., V CSK 388/12, nie publ., z dnia 9 października 2014 r., I CSK 695/13, nie publ., z dnia 3 grudnia 2014 r., III CSK 92/14, nie publ. oraz z dnia 12 marca 2015 r., I CSK 467/14 - OSNC 2016, nr 3, poz. 34). W takich sytuacjach należy uwzględnić stan nieruchomości w chwili utraty tych praw. Konieczność zajęcia takiego stanowiska jest także konsekwencją stanowiska wyrażonego w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2018 r., III CZP 46/17, zgodnie z którym szkoda doznana

przez właścicieli nieruchomości objętych dekretem (...) na skutek wydania decyzji administracyjnej odmawiającej (utrzymującej w mocy decyzję) ustanowienia prawa użytkowania wieczystego (prawa wieczystej dzierżawy, prawa własności czasowej), której nieważność stwierdzono decyzją nadzorczą, w której to nieruchomości doszło do sprzedaży lokali, ma charakter definitywny, nieodwracalny. Z tej przyczyny nie można uwzględniać późniejszych okoliczności odnoszących się do tej nieruchomości, w tym także uchylene w późniejszym czasie obciążeń wynikających z przepisów o publicznej gospodarce lokalami. Szacując wysokość szkody z uwzględnieniem ograniczeń prawnych w możliwości korzystania z nieruchomości wynikających z przepisów o publicznej gospodarce lokalami, należy wziąć pod uwagę, czy i w jakim zakresie posiadanie udziałów w prawie własności budynku mieszkalnego oraz odpowiedniego udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony był budynek mieszkalny, dawało możliwość - z uwagi na uwarunkowania prawne - zamieszkiwania w jednym z lokali znajdujących się w tym budynku, co niewątpliwie miało wpływ na wartość tych praw. Takie stanowisko było prezentowane również we wcześniejszym orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 2002 r., I CKN 1215/00, z dnia 8 czerwca 2004 r., I CK 644/03, z dnia 10 maja 2013 r., I CSK 414/12, z dnia 16 listopada 2016 r. I CSK 776/15).

Z opinii biegłego B. B. z dnia 28 maja 2018 r. wynika, że wartość sprzedanych przez pozwanego lokali z uwzględnieniem obciążeń obligatoryjnym prawem najmu bezterminowo, wynosiła 4 307 812 zł. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie można zakładać, by w 1968 r. poprzednicy prawni powoda, czy potencjalni nabywcy lokali, przewidywali zniesienie szczególnego trybu najmu, zatem nie jest miarodajny ten wariant wyceny, który zakłada stopniowe odchodzenie od szczególnego trybu najmu. Żadna ze stron tej opinii nie kwestionowała. Opinia ta w dacie wydania zaskarżonego wyroku była aktualna, zatem nie zachodziła konieczność jej aktualizacji.

Zatem mając na uwadze tę opinię, Sąd Apelacyjny dokonał w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c. zmiany zaskarżonego wyroku w punkcie pierwszym poprzez oddalenie powództwa co do kwoty 3 009 209 zł z odsetkami od tej kwoty. Kwota, co do której oddalone zostało powództwo, to różnica pomiędzy zasądzoną przez Sąd Okręgowy kwotą 7 317 021 zł, a wynikającą z opinii biegłego wyceną wartości lokali, tj. kwotą 4 307 812 zł.

Pozwany w swej apelacji podniósł również zarzut naruszenia art. 361 § 1 k.c. w związku z art. 6 k.c. oraz w związku z art. 160 § 2 k.p.a. i art. 160 § 1 k.p.a. w związku z art. 5 ustawy z dnia 17 czerwca 2004 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz o zmianie niektórych innych ustaw, którego to naruszenia upatruje w wadliwym przyjęciu normalnego związku przyczynowego pomiędzy wydaniem wadliwej decyzji dekretowej a szkodą w postaci utraty własności nieruchomości. Zdaniem Sądu Apelacyjnego zarzut ten nie jest zasadny.

Otóż, decyzja z dnia 23 marca 2013 r. Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. stwierdzała w pkt 1, że decyzja Prezydium Rady Narodowej (...) W. z dnia 31 lipca 1968 r. w części dotyczącej gruntu wchodzącego obecnie w skład działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...), związanego z lokalami mieszkalnymi o numerach (...) została wydana z naruszeniem prawa, a w pozostałej części stwierdziła nieważność decyzji. W uzasadnieniu tej decyzji wskazane zostało, że odmawiając ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu organ administracji nie wskazał, który plan zagospodarowania przestrzennego wykluczał ustanowienie tego prawa. Co więcej, Samorządowe Kolegium Odwoławcze wskazało, że przeznaczenie gruntu w planie nie wykluczało możliwości przyznania prawa na podstawie art. 7 dekretu, to okoliczność ta nie mogła być podstawą odmowy. Jeśli przy tym weźmie się pod uwagę, że poprzednicy prawni powoda uzyskali promesę ustanowienia prawa własności czasowej, a żaden z dokumentów, poza odmowną decyzją dekretową, nie wskazuje na niemożność pogodzenia korzystania z gruntu przez dotychczasowego właściciela z przeznaczeniem gruntu według planu zagospodarowania, to w świetle tych okoliczności uprawnionym jest stwierdzenie, że gdyby nie wadliwa decyzja dekretowa, wniosek dekretowy poprzedników prawnych powoda byłby uwzględniony. Zatem szkoda w postaci utraty praw do budynku oraz udziałów w prawie użytkowania wiecznego gruntu, której kompensaty domaga się powód, pozostaje w związku przyczynowym z wadliwą odmowną decyzją dekretową z 31 lipca 1968 r. Niewątpliwym jest bowiem, że nie istnieje już możliwość ustanowienia na rzecz powodów prawa użytkowania wieczystego do przedmiotowej nieruchomości w części odpowiadającej udziałom związanym ze sprzedanymi lokalami i zwrot powodowi sprzedanych lokali.

Apelacja pozwanego w pozostałym zakresie została więc oddalona w oparciu o art. 385 k.p.c.

Dagmara Olczak - Dąbrowska Joanna Wiśniewska-Sadowska Beata Kozłowska