

Sygn. akt I ACa 1289/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 marca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Barbara Trębska (spr.)

Sędzia SA Maciej Dobrzyński

Sędzia SO del. Zuzanna Adamczyk

Protokolant – st. sekr. sąd. Ewelina Borowska

po rozpoznaniu w dniu 13 marca 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa R. S., E. M., A. T.

i A. L. (1)

przeciwko Skarbowi Państwa - Ministrowi Gospodarki

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 29 marca 2013 r., sygn. akt II C 225/11

1. ***oddala apelację;***

2. ***zasądza od Skarbu Państwa – Ministra Gospodarki na rzecz R. S., E. M., A. T. i A. L. (1) kwoty po 1.350 zł (jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów w postępowaniu apelacyjnym.***

Sygn. akt I A Ca 1289/13

UZASADNIENIE

Powodowie: C. S., E. M., A. T. i A. L. (1) (która jest następcą prawnym zmarłego w czasie procesu A. L. (2)) wniosli o zasądzenie od Skarbu Państwa - Ministra Gospodarki kwot:

- na rzecz C. S. - 1 759 771,50 zł,

- na rzecz E. M. - 586 590,50 zł,

- na rzecz A. T. - 598 790,50 zł,

- na rzecz A. L. (1) - 586 590,50 zł,

wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. W uzasadnieniu wskazali, że dochodzą odszkodowania za bezprawne znacjonalizowanie przedsiębiorstwa Młyn (...) i w związku z brakiem możliwości odzyskania nieruchomości w naturze, a to z powodu ustanowienia prawa wieczystego użytkowania na rzecz osób trzecich. Na kwoty dochodzone pozwem składała się wartość nieruchomości i budynków w wysokości 2 314 916 zł, wartość utraconych ruchomości w wysokości 441 572 zł, a także utracone korzyści z tytułu działalności przedsiębiorstwa za okres od 19 października 1997 r. do 19 lipca 2007 r. w wysokości 259 231 zł oraz utracone korzyści z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych za okres od 19 października 1997 r. do 19 lipca 2007 r. w wysokości 503 824 zł.

Pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Ministra Gospodarki uznał roszczenie powodów co do kwoty 441 572 zł (w zakresie szkody rzeczywistej w postaci wartości utraconych ruchomości) i wniósł o oddalenie powództwa w pozostałym zakresie oraz zasądzenie kosztów postępowania, podnosząc m.in. zarzut przedawnienia roszczeń.

W dniu 27 lutego 2009 r. Sąd Okręgowy wydał w sprawie wyrok częściowy, w którym uwzględnił roszczenie w zakresie odszkodowania za szkodę rzeczywistą w postaci wartości utraconych ruchomości w łącznej wysokości 441 572 zł, które zostało uznane przez pozwanego oraz w zakresie odsetek od tej kwoty od dnia 19 kwietnia 2008 r. do dnia zapłaty.

Wyrokiem końcowym z dnia 29 marca 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od Skarbu Państwa na rzecz:

- C. S. kwotę 1 015 233,50 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 29 marca 2013 r. do dnia zapłaty,
- E. M., A. T. i A. L. (1) kwoty po 338 411,16 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 29 marca 2013 r. do dnia zapłaty.

W pozostałej części Sąd powództwo oddalił i zasądził od pozwanego na rzecz C. S., E. M. i A. L. (1) kwoty po 1 161,86 zł, a na rzecz A. T. kwotę 1 593,52 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Orzeczenie to oparł Sąd o następujące ustalenia faktyczne i ocenę prawną.

I. S. był właścicielem przedsiębiorstwa M., które było zlokalizowane w P. przy ul. (...), na nieruchomości o powierzchni 1 583 m^{((2))}. Na podstawie zarządzenia Przewodniczącego Wojewódzkiej Komisji do Spraw Upaństwowienia Przedsiębiorstw w P. przedsiębiorstwo to zostało umieszczone w wykazie przedsiębiorstw przejmowanych na własność Państwa na zasadzie art. 3 ustawy z dnia 3 stycznia 1946 r. o przejęciu na własność Państwa podstawowych gałęzi gospodarki narodowej. Wojewódzka Komisja do Spraw Upaństwowienia Przedsiębiorstw w P., po rozpatrzeniu zarzutów właściciela, postanowiła przedstawić wniosek o przejęcie tego przedsiębiorstwa na własność Państwa Ministrowi Przemysłu i Handlu. I. S. odwołał się od tej decyzji, jednak Główna Komisja do Spraw Upaństwowienia Przedsiębiorstw w W., wydała – w dniu 19 lutego 1948 r. – postanowienie o zatwierdzeniu postanowienia Komisji Wojewódzkiej. Decyzją nr (...) z dnia 24 maja 1948 r. Minister Przemysłu i Handlu przejął na własność państwa należące do I. S. przedsiębiorstwo M.. W dniu 25 stycznia 1960 r. Minister Przemysłu Spożywczego i Skupu zatwierdził protokół zdawczo-odbiorczy tego przedsiębiorstwa. Orzeczeniem tym stwierdzono, iż składniki majątkowe objęte protokołem sporządzonym w dniu 8 sierpnia 1950 r. ze zmianami wprowadzonymi protokołami z dnia 18 września 1951 r. i 14 maja 1953 r., stanowią część składową przedsiębiorstwa i przechodzą na własność państwa.

I. S. zmarł w dniu 11 grudnia 1972 r. Spadek po nim nabyły dzieci: C. S. i M. L., po 1/2 części spadku. M. L. zmarła w dniu 9 września 1987 r. Spadek po niej nabyli: mąż J. L. oraz dzieci E. M., A. T. i A. L. (2) – po 1/4 części spadku. J. L. zmarł w dniu 27 marca 1996 r. Spadek po nim nabyły dzieci E. M., A. T. i A. L. (2) – po # części spadku.

W dniu 27 sierpnia 1991 r. A. L. (2), jako następca I. S., złożył wniosek o stwierdzenie nieważności orzeczenia nr (...) Ministra Przemysłu i Handlu o przejściu przedsiębiorstw na własność Skarbu Państwa w części dotyczącej M.I. S. oraz orzeczenia Ministra Przemysłu Spożywczego i Skupu zatwierdzającego protokół zdawczo-odbiorczy przedmiotowego przedsiębiorstwa. Decyzją z dnia 30 grudnia 1994 r. stwierdzono nieodpłatne nabycie z mocy prawa, z dniem 5 grudnia 1990 r., prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych przy ul. (...), o pow. 1 583 m⁽⁽²⁾⁾ (do dnia 5 grudnia 2089 r.) oraz własności budynków przez (...) Przedsiębiorstwo (...) w W., którego następcą był Przedsiębiorstwo (...) w P.. Aktem notarialnym z dnia 22 grudnia 1995 r. Przedsiębiorstwo (...) w P. sprzedało prawo użytkowania wieczystego

przedmiotowej nieruchomości oraz własności budynków na rzecz M. K. i A. K. (1). W marcu 1996 roku, na podstawie umowy zniesienia współwłasności, prawa do nieruchomości nabyła w całości M. K.. W chwili obecnej właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Skarb Państwa, a prawo użytkowania wieczystego tej nieruchomości przysługuje spadkobiercom M. K..

Decyzją z dnia 28 lipca 2005 r. Minister Gospodarki i Pracy stwierdził nieważność orzeczenia nr(...) Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 24 maja 1948 r., a następnie decyzją z dnia 19 lipca 2006 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi stwierdził nieważność orzeczenia Ministra Przemysłu Spożywczego i Skupu zatwierdzającego protokół zdawczo-odbiorczy przedmiotowego przedsiębiorstwa. Na wniosek powodów, w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, Sąd wieczysto-księgowy wpisał ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Wartość przedmiotowej nieruchomości zabudowanej budynkami młyna, motorowi, magazynów, kantoru, portierni oraz budynkiem mieszkalnym, według stanu na dzień 24 maja 1948 r. i cen aktualnych wynosi 2 030 467 zł.

Powyższy stan faktyczny, w zasadzie niesporny, ustalił Sąd w oparciu o dokumenty zgromadzone w aktach sprawy. W zakresie dotyczącym wysokości szkody rzeczywistej poniesionej przez powodów podstawę ustaleń stanowiły pisemne i ustne opinie biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości dr inż. A. Z., które ocenił Sąd jako wiarygodne, fachowe i rzetelne.

W ocenie Sądu powództwo okazało się częściowo zasadne. Roszczenia powodów rozpatrywał w oparciu o podstawę prawną określoną w art. 160 § 1, 2, 3 i 6 k.p.a. Wskazał, że warunkiem dochodzenia odszkodowania jest wydanie ostatecznej decyzji administracyjnej nieważnej lub niezgodnej z prawem, wystąpienie szkody w wyniku jej wydania oraz wydania ostatecznej decyzji nadzorczej stwierdzającej niezgodność z prawem lub nieważność decyzji. W sprawie niniejszej podstawowy warunek, jakim jest stwierdzenie w trybie nadzorczym nieważności decyzji lub wydania jej z naruszeniem prawa, został spełniony, gdyż decyzją z dnia 28 lipca 2005 r. organ nadzoru – Minister Gospodarki i Pracy, stwierdził nieważność decyzji nacjonalizacyjnej, w części dotyczącej przejęcia na własność państwa przedsiębiorstwa M. należącego do I. S., a decyzją z 19 lipca 2006 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi stwierdził nieważność decyzji zatwierdzającej protokół zdawczo-odbiorczy. Sąd zauważył, że decyzje te tworzyły pewną całość, regulując kwestię przejęcia przedsiębiorstwa i przesądzając, co wchodzi w jego skład. Powyższe okoliczności były między stronami bezsporne. Sporne było natomiast, czy – biorąc pod uwagę, że stwierdzono nieważność, a nie wydanie decyzji z naruszeniem prawa - w majątku powodów powstał uszczerbek polegający na odjęciu im prawa własności nieruchomości. Pozwany twierdził, że powodowie – na skutek stwierdzenia nieważności wskazanych decyzji – odzyskali własność przedmiotowej nieruchomości, a w konsekwencji nie ponieśli uszczerbku majątkowego. Wskazywał także, że jest możliwe podjęcie czynności prawnych, które doprowadzą do przywrócenia powodom własności przedmiotowej nieruchomości, nie podając jednak żadnych instrumentów prawnych, które mogłyby odwrócić skutki dokonanych w stosunku do nieruchomości czynności prawnych i umożliwić powodom wykonywanie niezakłóconego władztwa.

Sąd nie podzielił wyrażonego przez organ administracyjny poglądu, że z uwagi na to, że zbycie przedmiotowej nieruchomości przez Przedsiębiorstwo (...) w P. na rzecz M. i A. K. (1) nastąpiło już po wszczęciu postępowania mającego na celu zbadanie legalności orzeczenia Ministra Przemysłu i Handlu, w sprawie nie wystąpiły nieodwracalne skutki prawne w rozumieniu art. 156 § 2 k.p.a. Zdaniem Sądu stanowisko takie mogłoby być uzasadnione jedynie w odniesieniu do pierwszego podmiotu, na rzecz którego ustanowione zostało prawo użytkowania wieczystego, jednak nie można uznać, że jest uzasadnione w sytuacji, gdy prawo użytkowania wieczystego stało się przedmiotem dalszego obrotu. Nabywczyni tego prawa: M. i A. K. (1), w oparciu o treść księgi wieczystej nie miały żadnego powodu przypuszczać, że jest ona niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym. Jak wskazał Sąd, brak jest podstaw aby uznać, że działały one w złej wierze. W 1995 r. wiedza o roszczeniach byłych właścicieli i ich rozmiarach nie była tak powszechna jak obecnie, a ostrzeżenie o niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym nie było wówczas wpisane. W konsekwencji, w ocenie Sądu, brak jest podstaw żeby uznać, że M. i A. K. (1) nie chroniła rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Dalej Sąd zważył, że zagadnieniem tym zajmował się Sąd Najwyższy w uchwale siedmiu sędziów z dnia 15 lutego 2011 r., sygn. akt III CZP 90/10 (OSNC 2011/7-8/76), w której stwierdził, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni nabywcę użytkownika wieczystego także w razie wadliwego wpisu w księdze wieczystej Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego jako właściciela nieruchomości. W uzasadnieniu tej uchwały wskazano, że do użytkownika wieczystego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości (art. 234, 237 k.c.), które umożliwiają nabycie prawa rzeczowego od osoby nieuprawnionej, wpisanej do księgi wieczystej jako właściciel. Sąd Najwyższy stwierdził, że art. 5 u.k.w.h. w określonym zakresie sankcjonuje pierwszeństwo stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej, a nabywców prawa użytkownika wieczystego chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych także wówczas, gdy uznane zostały za nieważne decyzje administracyjne (art. 156 k.p.a.), na podstawie których Skarb Państwa nabył grunt od właściciela i oddał go nabywcom w użytkowanie wieczyste (tak też np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 1997 r., II CKU 64/96, niepubl.). W uzasadnieniu powołanej uchwały wskazano także, że rękojmia powinna chronić osobę trzecią (nabywcę prawa) działającą w zaufaniu do treści wpisu do księgi wieczystej. W odniesieniu do prawa użytkownika wieczystego ochrona udzielona osobie trzeciej powinna prowadzić nie tylko do nabycia prawa użytkownika wieczystego od osoby nieuprawnionej (podstawowy skutek konstytucyjnego działania rękojmi). Należy jeszcze przyjąć, że nabycie to ma nastąpić w takim kształcie jurystycznym i konfiguracji podmiotowej (użytkownik - Skarb Państwa), w jakim prawo użytkownika wieczystego występuje w obrocie prawnym de lege lata (dalszy skutek konstytucyjnego działania rękojmi). Uzyskanie własności przez Skarb Państwa stanowi zatem wtórny i niesamodzielny, bo pochodny skutek służący zapewnieniu jak najpełniejszej ochrony prawnej osobie trzeciej (nabywcy użytkownika wieczystego), działającej w zaufaniu do treści wpisu do księgi wieczystej. Prawny sens takiej ochrony wyraża się też w odpowiednim ukształtowaniu stosunku prawnorzecowego między użytkownikiem wieczystym a Skarbem Państwa, zgodnie z treścią aktualnego wpisu do księgi wieczystej przy uwzględnieniu ogólnego i szczegółowego reżimu prawnego tego stosunku. Sąd Najwyższy zauważył, że w konsekwencji taka interpretacja art. 5 u.k.w.h., przewidująca dwa skutki prawne, determinuje także sposób ochrony byłego właściciela gruntu - pozostaje mu bowiem roszczenie odszkodowawcze przeciwko Skarbowi Państwa (jednostce samorządu terytorialnego) z racji definitywnej utraty prawa własności gruntu w odpowiednim czasie, tj. w chwili uzyskania przez te podmioty statusu właścicieli gruntu; skutek wtórny działania zasady rękojmi nie eliminuje stanu bezprawności działania Skarbu Państwa w związku z przejęciem gruntu byłego właściciela.

Powyższe stanowisko Sądu Najwyższego podzielił w całości Sąd Okręgowy rozpoznający niniejszą sprawę. Zaznaczył przy tym, że – nawet gdyby nie przyjąć twierdzenia o „wtórnym działaniu rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych” i uznać, że spadkobiercy powodów odzyskają nieruchomość po wygaśnięciu prawa użytkownika wieczystego – to brak jest także podstaw do twierdzenia, że odzyskają oni własność przedmiotowej nieruchomości w 2089 roku, gdyż prawo rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych obejmuje również w ocenie Sądu prawo użytkownika wieczystego do zgłoszenia wniosku o przedłużenie prawa użytkownika wieczystego (art. 236 § 2 k.p.c.). W konsekwencji – zakładając nawet, że nie Skarb Państwa tylko powodowie są właścicielami nieruchomości i odzyskają władztwo nad nieruchomością po wygaśnięciu prawa użytkownika wieczystego – to może się okazać, że nie nastąpi to w przeciągu najbliższych 175 lat. Brak jest zdaniem Sądu podstaw do obniżania wartości odszkodowania przez ustalenie, jaka jest wartość nieruchomości obciążonej prawem użytkownika wieczystego. Sąd wskazał nadto na brak konsekwencji Skarbu Państwa, który z jednej strony twierdzi, że powodowie odzyskali własność nieruchomości i mają możliwość skutecznego żądania wydania jej przez użytkowników wieczystych, a z drugiej strony nadal – jak właściciel – pobiera od użytkowników wieczystych opłaty za użytkowanie wieczyste, a zatem nadal – pomimo stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnych i utraty – zgodnie z twierdzeniami pozwanego – statusu właściciela, czerpie on korzyści z tej nieruchomości.

W konsekwencji Sąd stwierdził, że Skarb Państwa – w związku z działaniem rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych – nie utracił własności przedmiotowej nieruchomości, a powodom nie przysługuje prawo wyboru sposobu naprawienia szkody, gdyż – w związku z obciążeniem nieruchomości prawem użytkownika wieczystego i ochroną zapewnioną użytkownikowi wieczystemu przez rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych – restytucja naturalna nie jest możliwa. W ocenie Sądu, nie może budzić wątpliwości, że powodowie definitywnie utracili prawo własności przedmiotowej nieruchomości, a zatem ponieśli szkodę. Zdarzeniem, którego następstwem jest szkoda powodów, jest

wydanie decyzji w przedmiocie przejęcia przedsiębiorstwa (wraz z wchodzącą w jego skład nieruchomością) na rzecz Skarbu Państwa. Zdaniem Sądu niewątpliwie jest, że gdyby nie została wydana decyzja nacjonalizacyjna, nie byłoby możliwe wprowadzenie jej do obrotu i rozdysponowanie nieruchomością w sposób trwały na rzecz osób trzecich. Wprowadzenie nieruchomości do obrotu cywilnoprawnego było zatem rezultatem wydania decyzji nacjonalizacyjnej i to ona stanowiła pierwotną przyczynę szkody i początek „łańcucha” zdarzeń, który ostatecznie doprowadził do braku możliwości odzyskania przez powodów nieruchomości w naturze. W ocenie Sądu nie można uznać, że przyczyną szkody była dopiero decyzja ustanawiająca prawo użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej. Decyzja ta została bowiem wydana już po wszczęciu postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji nacjonalizacyjnej i - gdyby nie doszło do dalszego obrotu prawem użytkowania wieczystego - byłoby możliwe stwierdzenie jej nieważności i dokonanie restytucji naturalnej. Nie jest to możliwe, gdyż prawo użytkowania wieczystego zostało sprzedane i w tej sytuacji skutki prawne decyzji nacjonalizacyjnych należy uznać za nieodwracalne. W związku z tym, w okolicznościach niniejszej sprawy, Sąd uznał, że pierwotną przyczyną szkody, która w wyniku kolejnych wydarzeń doprowadziła do definitywnej utraty przez powodów prawa własności, były decyzje nacjonalizacyjne. Między wydaniem decyzji nacjonalizacyjnych, które zostały wydane z rażącym naruszeniem prawa, a szkodą powodów zachodzi zatem związek przyczynowy w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. Gdyby bowiem wadliwe decyzje nie zostały wydane, nie byłaby możliwa dalsza sprzedaż praw do tej nieruchomości, a powodom nadal przysługiwałoby prawo jej własności..

Z tych względów roszczenie powodów o zasądzenie odszkodowania za szkodę rzeczywistą w postaci definitywnej utraty prawa własności zabudowanej nieruchomości uznał Sąd za uzasadnione.

Jako bezzasadny Sąd ocenił podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia. Zgodnie bowiem z art. 160 § 6 k.p.a., roszczenie o odszkodowanie przedawnia się z upływem trzech lat od dnia, w którym stała się ostateczna decyzja stwierdzająca nieważność decyzji wydanej z naruszeniem przepisu art. 156 § 1 albo decyzja, w której organ stwierdził, w myśl art. 158 § 2, że zaskarżona decyzja została wydana z naruszeniem przepisu art. 156 § 1 k.p.a. Jak wskazał Sąd, termin ten w sprawie niniejszej nie został przekroczony, gdyż pozew został wniesiony w dniu 23 października 2007 r., podczas gdy decyzja nadzorcza zapadła w dniu 28 lipca 2005 r.

Odnośnie do wysokości roszczenia, Sąd oparł się na opinii sporządzonej przez biegłego A. Z.. Pozwany zarzucał biegłemu m.in. dokonanie niewłaściwego wyboru metody szacowania nieruchomości. Co do wyboru techniki wyceny biegły stwierdził, że de facto większość opinii jest sporządzana metodą kosztów zastąpienia, jednak w opinii zastosowano dzisiejsze cenniki, dotyczące tego, w jaki sposób buduje się obecnie. Podniósł, że nie może stwierdzić, że jest to taki sam koszt jak w przypadku budowy prowadzonej na początku wieku XX (z tych samych materiałów, przy użyciu tych samych metod), gdyż nikt nie prowadzi kosztorysowania techniki budowy z tamtego okresu. Stwierdził, że aby zastosować inne techniki trzeba by dysponować szczegółową inwentaryzacją budowlaną tych obiektów i podkreślił, że w tej sytuacji wybór techniki uważa za prawidłowy, gdyż w aktach sprawy brak było danych umożliwiających wybór innej techniki wyceny. Biegły stwierdził także, że dokonał wyboru metody wyceny, uwzględniając to, jakie informacje są dostępne odnośnie młynów w centrach miast powiatowych. Odwołał się także do art. 150 ust. 3 ustawy, zgodnie, z którym wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego. Stwierdził, że tego typu nieruchomości jak przedmiotowa nie występują w obrocie (nie ma młynów w centrach miast). Podniósł, że w tym kontekście uznał, że zastosowana przez niego metoda jest dopuszczalna i właściwa, gdyż przy stanie i przeznaczeniu tej nieruchomości w 1948 roku obliczenie jej wartości rynkowej nie jest obecnie możliwe. Zaznaczył, że nie ma gruntów przeznaczonych pod przemysł w centrum P., a zatem z założenia opinia ma charakter hipotetyczny. Sąd uznał argumentację biegłego za przekonującą i stwierdził, że biegły dokonał właściwego wyboru metody wyceny nieruchomości. W konsekwencji Sąd uznał zarzuty pozwanego w tym zakresie za nieuzasadnione.

Biegły wyjaśnił również szczegółowo przyczyny doliczenia kosztów dodatkowych w wysokości 10%. Stwierdził, że przyjęta przez niego wysokość takich kosztów jest to pewna średnia. Wskazał, że z koniecznością poniesienia takich kosztów, w tej przeciętnie wysokości, powinien się liczyć inwestor. Przyjęta przez niego wielkość wynika z jego

doświadczenia jako biegłego i wskazał, że jest to powszechna wiedza wśród biegłych. Pozwany nie przedstawił żadnych dowodów uzasadniających stwierdzenie, że wartość ta została przez biegłego przyjęta w sposób nieprawidłowy.

Biegły podkreślił nadto, że w aktach brak jest jakichkolwiek danych świadczących o tym, że wyceniane budynki zostały zniszczone np. w wyniku działań wojennych lub, że z innych przyczyn zostały zużyte w toku eksploatacji w sposób ponadprzeciętny. Z akt sprawy nie wynika, żeby którykolwiek z tych budynków został uszkodzony w wyniku działań wojennych lub zniszczony w ponadprzeciętny sposób. Wbrew zarzutom pozwanego jego twierdzenie, że budynki zostały uszkodzone w wyniku działań wojennych lub, że zostały zniszczone w ponadprzeciętny sposób jest kreowaniem stanu faktycznego, nieznajdującym oparcia w zgromadzonym materiale dowodowym. Skoro pozwany wysuwał takie twierdzenia to powinien je udowodnić, wykazując np., że przejął w 1948 roku budynki zniszczone, które musiał w określonym zakresie odbudować czy remontować. Dowodów takich pozwany w toku postępowania nie przedstawił, a to na nim spoczywał w tym zakresie ciężar dowodu. Z tych względów Sąd uznał, że twierdzenia pozwanego o zniszczeniu budynków w trakcie działań wojennych lub ich ponadprzeciętnym zużyciu nie zostały udowodnione. W konsekwencji uznał, że biegły w sposób prawidłowy przyjął założenie, że budynki były właściwie użytkowane, utrzymywane w dobrym stanie. Biegły podkreślił, że dbanie przez przedwojennych właścicieli o swoją własność było normą, a Sąd uznał rozumowanie biegłego w tym zakresie za logiczne i prawidłowe. Normą jest prawidłowe gospodarowanie przez właściciela majątkiem i dbanie o jego zachowanie w należyтым stanie.

Odnosnie do zarzutu niedołączenia przez biegłego dokumentów, na których biegły oparł się sporządzając opinię, Sąd wskazał, że biegły wyjaśnił, iż oparł się na materiałach powszechnie dostępnych w Internecie. Były to dane zawarte w serwisie e-B., które każdy może zweryfikować. Są to wyniki badań i informacje sporządzane przez podmioty prywatne i GUS. Biegły wyjaśnił, że B. jest firmą doradcą, która dokonuje przeliczenia kosztów wykonania całych obiektów, na podstawie uśrednionych cen kosztorysowych i zakresu robót ustalonego w oparciu o projekt obiektu wzorcowego. Sąd uznał, że dostępność tych danych w Internecie jest wystarczająca, strony miały możliwość ich zweryfikowania, a pozwany po uzyskaniu tej informacji nie złożył dalszych zarzutów w tym zakresie (np. że nie odnalazła tych materiałów, że są innej treści lub że dane te są niewiarygodne i nie mogły stanowić podstawy sporządzenia opinii).

Strona pozwana zarzuciła również niewłaściwe wybranie przez biegłego nieruchomości do porównania (stwierdziła, że nie były to nieruchomości podobne). Biegły podkreślił, że wycena nieruchomości podejściem porównawczym jest pewną sztuką kompromisu. Grunt przemysłowy należy porównywać przede wszystkim z gruntem przemysłowym, a pozostałe cechy nieruchomości przyjętych do porównania, które różniły przedmiotową nieruchomość od nieruchomości przyjętych do porównania, mieściły się w granicach korekt. Biegły wskazał, że pozwany pomija to, że wyceniamy nieruchomość według stanu z 1948 roku, kiedy sieć dróg, infrastruktura, stopień urbanizacji nie były tak ukształtowane jak obecnie. Zaznaczył, że nie ma takiej możliwości przy wycenie nieruchomości, żeby znaleźć dwie nieruchomości o identycznych cechach. Również w tym zakresie Sąd uznał wyjaśnienia biegłego za wyczerpujące i stwierdził, że prawidłowo wybrał on nieruchomości porównawcze. Biegły podkreślił nietypowość wycenianej nieruchomości, stwierdził, że nawet w skali kraju obrót młynami jest niewielki, a w tej sprawie mamy do czynienia z młynem położonym w samym centrum miasta, gdzie działalność rolnicza nie jest prowadzona.

Biegły uwzględnił zarzuty strony pozwanej w zakresie niewłaściwego przyjęcia stopnia zużycia technicznego w odniesieniu do części budynków. Jednocześnie biegły w sposób wyczerpujący wyjaśnił przyczyny przyjęcia określonego stopnia zużycia budynków. Sąd uznał wyjaśnienia biegłego w tym zakresie za wystarczające i uznał, że biegły w sposób prawidłowy przyjął w opinii uzupełniającej stopień zużycia dla poszczególnych budynków. Uwzględniając ten zarzut biegły sporządził opinię uzupełniającą i skorygował wartość nieruchomości w I wariantcie.

W związku z powyższym Sąd uznał, że biegły w sposób wyczerpujący ustosunkował się do wszystkich zarzutów i wyjaśnił przyczyny zastosowanej techniki i metody wyceny, a także problemy, jakie napotykała wycena przedmiotowej nieruchomości. Wyjaśnienia te wskazują, że opinia została sporządzona w sposób przemyślany i zgodny z zasadami sztuki. Pozwany - po wyjaśnieniach biegłego - powtórzył w zasadzie te same zarzuty. Dlatego też Sąd uznał, że wniosek pozwanego o uzupełnienie opinii przez biegłego jest nieuzasadniony i oddalił wniosek w tym zakresie.

Wobec tego, że ostatecznie wysokość szkody w myśl art. 363 § 2 k.c. została określona według cen aktualnych na datę sporządzenia opinii, tj. na wrzesień 2012 roku, wartość odszkodowania odpowiada kwocie szkody określonej w opinii (tj. 2 030 467 zł). Odsetki przewidziane w art. 481 k.c. zasądził Sąd od dnia wydania wyroku. Szkada rzeczywista w postaci wartości zabudowanej nieruchomości została przez biegłego wyceniona według cen aktualnych. Z tego względu Sąd uznał, że żądanie zasądzenia odsetek od daty wniesienia pozwu (w 2007 roku) stanowiłoby dla powodów dodatkową korzyść. Jako niezasadne Sąd ocenił nadto roszczenie o zasądzenie odszkodowania za utracone korzyści dochodzone w kwocie 763 055 zł Sąd Okręgowy podzielił w tym zakresie stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w uchwale pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2011 r., III CZP 112/10, w której stwierdzono, że jeżeli ostateczna wadliwa decyzja administracyjna została wydana przed dniem wejścia w życie Konstytucji, odszkodowanie przysługujące na podstawie art. 160 § 1 k.p.a. nie obejmuje korzyści utraconych wskutek jej wydania, choćby ich utrata nastąpiła po wejściu w życie Konstytucji.

Powyższy wyrok zaskarżył apelacją pozwany w części uwzględniającej powództwo oraz orzekającej o kosztach zastępstwa procesowego, zarzucając:

1/ naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy, tj.:

a/ art. 233 § 1 k.p.c. poprzez ustalenie, że brak jest podstaw do uznania, że M. i A. K. (1), nabywczyni spornej nieruchomości, działały w złej wierze mimo braku jakiegokolwiek postępowania dowodowego w tym zakresie,

b/ art. 278 § 1 k.p.c. i art. 286 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. przez ustalenie wysokości odszkodowania zasądanego powodom w oparciu o opinię biegłego sądowego, która została sporządzona w oparciu o niewłaściwą metodologię, dowolne i błędne założenia oraz zawierała błędy natury konstrukcyjnej,

2/ naruszenie prawa materialnego, a w szczególności:

a/ art. 160 § 1, § 2, § 3 k.p.a. w związku z art. 5 ustawy 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. tj. z 2001 r. nr 124 poz. 1361 ze zm.) oraz art. 363 § 1 k.c. poprzez uznanie, że:

- w związku z działaniem rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych Skarb Państwa nie utracił własności przedmiotowej nieruchomości mimo stwierdzenia nieważności decyzji nacjonalizacyjnych,

- w związku z obciążeniem nieruchomości prawem użytkownika wieczystego i ochroną zapewnianą użytkownikowi wieczystemu przez rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych restytucja naturalna na rzecz powodów nie była możliwa gdyż nastąpiły nieodwracalne skutki prawne,

- powodowie definitywnie utracili prawo własności przedmiotowej nieruchomości, a zatem ponieśli szkodę,

- zaistniały przesłanki determinujące odpowiedzialność odszkodowawczą Skarbu Państwa,

- powodom nie przysługuje prawo wyboru sposobu naprawienia szkody, a jedynym sposobem naprawienia jest zapłata odszkodowania,

- zasądzenie odszkodowania z tytułu utraty prawa własności do nieruchomości, których właścicielami są powodowie,

b/ art. 361 § 1 i § 2 k.c. poprzez uznanie, że powodowie wykazali zaistnienie bezpośredniego, normalnego związku przyczynowego pomiędzy powstałą szkodą a wydanymi decyzjami nacjonalizacyjnymi, których nieważność została stwierdzona decyzjami nadzorczymi oraz, że po stronie powodów wystąpił uszczerbek majątkowy, który jest normalnym następstwem wydania przez Skarb Państwa sprzecznych z prawem decyzji nacjonalizacyjnych.

W konkluzji wniósł skarżący o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w części przez Sąd pierwszej instancji uwzględnionej i zasądzenie na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o

uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania. W każdym przypadku wniósł skarżący o zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

apelacja okazała się niezasadna.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia Sądu pierwszej instancji stanowiące podstawę faktyczną rozstrzygnięcia i przyjmuje je za własne. Pomiędzy stronami sporna w tym zakresie była w pierwszej kolejności kwestia dobrej wiary M. i A. K. (1) - osób trzecich, na rzecz których pierwszy użytkownik wieczysty, Przedsiębiorstwo (...) w P., zbył prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej w sprawie nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). Ustalenie to w świetle przyjętego przez Sąd Okręgowy stanowiska prawnego, wynikającego z uchwały siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2011 r. (III CZP 90/10, OSNC 2011, z. 7-8, s. 76), było w okolicznościach niniejszej sprawy kluczowe dla ustalenia, komu obecnie przysługuje prawo własności przedmiotowej w sprawie nieruchomości (która to kwestia w apelacji została ujęta w ramach zarzutów naruszenia prawa materialnego).

W apelacji skarżący wskazał, że Sąd Okręgowy przez ustalenie, że brak podstaw do uznania, aby M. i A. K. (1) nabyły prawo użytkowania wieczystego w złej wierze, naruszył przepis art. 233 § 1 k.p.c. Z zarzutem tym zgodzić się nie sposób. Skarżący wywodził, że Sąd pierwszej instancji nie poczynił w sprawie wystarczających ustaleń faktycznych, które pozwalałyby na przypisanie M. i A. K. (1) dobrej wiary. W szczególności podnosił, że nie przeprowadzono dowodów na okoliczność tego, czy Przedsiębiorstwo (...) w P. miało świadomość zainicjowania przez następców prawnych I. S. postępowań administracyjnych zmierzających do podważenia decyzji nacjonalizacyjnych dotyczących przedmiotowej w sprawie nieruchomości (co nastąpiło na podstawie wniosku z 1991 r.), a także czy nabywcy prawa użytkowania wieczystego przy zachowaniu należytej staranności mogli się dowiedzieć o tych postępowaniach i czy przed zakupem podjęły jakiegokolwiek czynności celem ustalenia stanu prawnego nieruchomości poza zapoznaniem się z treścią księgi wieczystej. Argumentacja powyższa jest chybiona. Należy przypomnieć, że zgodnie z art. 7 k.c., jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. W świetle art. 5 oraz art. 6 ust. 1 u.k.w.h., na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych powoływać się może tylko taka osoba, która była w dobrej wierze. Zważywszy na powyższe nie budzi wątpliwości, że ustawa o księgach wieczystych i hipotecę uzależnia określone skutki prawne od istnienia dobrej wiary, zaś domniemanie dobrej wiary na podstawie art. 7 k.c. działa na korzyść nabywcy prawa działającego w zaufaniu do treści księgi wieczystej. Domniemanie ustalone w art. 7 k.c. jest domniemaniem prawnym, które zgodnie z art. 234 ab initio k.p.c. wiąże sąd. Podkreślenia wymaga, że co do zasady powstanie domniemania dobrej wiary nie jest uzależnione od wykazania jakichkolwiek okoliczności (por. P. Machnikowski, [w:] E. Gniewek (red.), Kodeks cywilny..., t. I, s. 43, 44; za: M. Pyziak-Szafnicka, [w:] M. Pyziak-Szafnicka (red.), Kodeks cywilny. Część ogólna. Komentarz, LEX, 2009). Jeśli zatem konkretny przepis uzależnia skutki prawne od dobrej wiary, ten kto się na nią powołuje nie musi udowadniać żadnych okoliczności, które stanowiłyby podstawę dla domniemania, niejako uruchamiałyby je (M. P.-S., tamże).

Domniemanie ustanowione w art. 7 k.c. jest jednocześnie domniemaniem wzruszalnym (art. 234 in fine k.p.c.), a zatem strona przeciwna do strony, na rzecz której działa domniemanie, może podjąć czynności celem jego obalenia. Dochodzi tu do odwrócenia ciężaru dowodu w tym znaczeniu, że strona powołująca się na dobrą wiarę i wywodząca z tego skutki prawne zwolniona jest z obowiązku dowodzenia tej okoliczności, bowiem na jej korzyść działa domniemanie z art. 7 k.c. W tej sytuacji zgodnie z art. 6 k.c. ciężar dowodu na okoliczność braku dobrej wiary spoczywa na przeciwniku procesowym. Nie jest przy tym wystarczające samo wykazanie, że dobra wiara może budzić wątpliwości, czy też, że zainteresowany jej nie udowodnił. Przeciwnik procesowy dla obalenia domniemania wykazać musi, że brak było dobrej wiary po stronie danego podmiotu, a zatem, że osoba ta pozostawała w złej wierze (por.

P. Machnikowski, [w:] E. Gniewek (red.), Kodeks cywilny..., t. I, s. 36, 44; za: M. Pyziak-Szafnicka, [w:] M. Pyziak-Szafnicka (red.), Kodeks cywilny. Część ogólna. Komentarz, LEX, 2009; por. też: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 501/08, Lex nr 528129; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2005 r., V CK 48/05, M.Prawn. 2005, nr 12, s. 571). Zarzut nienależytego wyjaśnienia okoliczności sprawy przez sąd pozostaje bezzasadny tak długo jak strona przeciwna nie udowodni stanu przeciwnego, to jest złej wiary (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 1994 r., I CRN 44/94, OSNC 1994, nr 12, poz. 245; za: ibidem).

W okolicznościach rozpatrywanej sprawy to pozwany, który twierdzi, że M. i A. K. (1) dobrej wiary nie można było przypisać, powinien był tę okoliczność wykazać. Zgodnie z art. 6 ust. 2 u.k.w.h. w złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć. Pozwany nie złożył żadnych wniosków dowodowych na te okoliczności. Niezasadnie zatem stawia obecnie zarzut zaniechania przeprowadzenia postępowania dowodowego w tym zakresie. Należy zauważyć, że Sąd pierwszej instancji ustalił, jaka była treść księgi wieczystej przedmiotowej w sprawie nieruchomości w chwili, kiedy M. i A. K. (2) nabywały w 1995 r. prawo użytkowania wieczystego od Przedsiębiorstwa (...) w P.. W księdze tej jako właściciel nieruchomości ujawniony był Skarb Państwa, zaś jako użytkownik wieczysty ww. przedsiębiorstwo. Należy przypomnieć, że zgodnie z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Na gruncie stanu faktycznego zbliżonego do stanu faktycznego sprawy niniejszej Sąd Najwyższy, odnosząc się do kwestii ochrony nabywcy użytkowania wieczystego ręką wiary publicznej ksiąg wieczystych oraz dobrej wiary nabywcy, wskazał, że podstawowe znaczenie przywiązywać należy do treści wpisu do księgi wieczystej, a więc do tego, czy wskazuje ona podmiot, którego nieruchomości mogłaby być obciążona użytkowaniem wieczystym, gdyby był on jej właścicielem (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2011 r., III CSK 159/09, LEX nr 1068053).

Bez wątplenia sam wpis w księdze wieczystej, jak trafnie zauważył Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 lipca 2004 r. (I CK 38/04, LEX nr 585669), nie zawsze przesądza o dobre wierze. I tak na przykład, osobę wpisaną jako właściciel można uznać za posiadacza działającego w złej wierze, jeżeli w chwili zabudowy znał nie budzące wątpliwości fakty jednoznacznie uzasadniające stwierdzoną później nieważność, ze skutkiem ex tunc, decyzji administracyjnej będącej podstawą wpisu. Takie okoliczności w niniejszej sprawie nie miały jednak miejsca. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 stycznia 2011 r. (IV CSK 285/10, LEX nr 784968), zawarty w art. 6 ust. 2 u.k.w.h. zwrot „z łatwością mógł się dowiedzieć” daje podstawę do przyjęcia, że nabywca nie ma obowiązku przeprowadzania szczegółowego postępowania co do rzeczywistego stanu prawnego, wystarczy wykazanie zwykłej staranności, a więc że zapoznał się z treścią księgi wieczystej i ustalił elementy faktyczne co do tego, kto nieruchomości posiada. „Dowiedzenie” oznacza powzięcie wiadomości, a nie nabranie wątpliwości czy podejrzeń.

Podkreślić należy, że w okolicznościach niniejszej sprawy i na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego, domniemań faktycznych, czy też samych zasad doświadczenia życiowego, brak było podstaw, aby poczynić ustalenia odnośnie do tego, że nabywczyni prawa użytkowania wieczystego z łatwością mogły powziąć wiedzę o roszczeniach następców prawnych dawnego właściciela nieruchomości. W oparciu o analizę treści wpisów do księgi wieczystej nieruchomości M. i A. K. (2) nie miały powodów, aby przypuszczać, że Skarb Państwa w rzeczywistości nie jest właścicielem nieruchomości. W szczególności w księdze tej brak było wówczas jakiegokolwiek wzmianki czy też ostrzeżenia, z których wynikałoby, że powodowie lub ich poprzednicy prawni rościli prawa do nieruchomości. Nie można zatem podzielić twierdzenia skarżącego, że nabywczyni mogły z łatwością dowiedzieć się, przy wykonywanym z należytą starannością badaniu stanu prawnego nabywanej nieruchomości, o roszczeniach byłych właścicieli i możliwości istnienia niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Nie jest w tym zakresie wystarczające stwierdzenie, że Przedsiębiorstwo (...) w P. potencjalnie mogło wiedzieć o złożeniu w 1991 r. wniosku przez A. L. (2) o stwierdzenie nieważności decyzji nacjonalizacyjnej, a zatem, że również M. i A. K. (2) taką wiedzę mogły powziąć. Twierdzenia te pozostają w sferze przypuszczeń i nie mogą być podstawą obalenia dobrej wiary nabywczyni użytkowania wieczystego w braku jakichkolwiek dowodów na te okoliczności.

Na marginesie wypada zauważyć, że pozwany Skarb Państwa powołuje się obecnie na okoliczność wszczęcia przez A. L. (2) w 1991 r. postępowania administracyjnego zmierzającego do podważenia decyzji nacjonalizacyjnej oraz wskazuje, że nabywczyni użytkowania wieczystego z łatwością mogły się o tym postępowaniu dowiedzieć w grudniu

1995 r., mimo że sam Skarb Państwa istnienie ewentualnych roszczeń następców prawnych I. S. dotychczas pomijał w swych działaniach. Wyrazem tego było w szczególności stwierdzenie decyzją z dnia 30 grudnia 1994 r., że poprzednik prawny Przedsiębiorstwa (...) w P. z mocy prawa nabył nieodpłatnie użytkowanie wieczyste gruntu oraz własność posadowionych na nim budynków, w sytuacji, gdy już od trzech lat toczyło się wówczas postępowanie mające na celu podważenie prawa własności Skarbu Państwa do przedmiotowej nieruchomości.

Podsumowując, Sąd Okręgowy zasadnie uznał, że M. i A. K. (2) przy nabywaniu prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej w sprawie nieruchomości działały w zaufaniu do treści księgi wieczystej i pozostawały w dobrej wierze.

Nietrafne okazały się również podniesione w apelacji zarzuty procesowe naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. i art. 286 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. dotyczące opinii biegłego A. Z., a zmierzające do podważenia ustaleń poczynionych przez Sąd Okręgowy co do wysokości szkody powstałej w majątku powodów. Skarżący wskazał, że biegły sporządził opinię w oparciu o niewłaściwą metodologię, dowolne i błędne założenia oraz, że zawierała ona błędy natury konstrukcyjnej. Należy zauważyć, że zarzuty do opinii biegłego A. Z. sformułowane w apelacji stanowią powtórzenie zarzutów podnoszonych już przez pozwanego w postępowaniu pierwszoinstancyjnym (co zresztą wynika wprost z uzasadnienia apelacji – s. 12). Były one przedmiotem szczegółowej i obszernej analizy Sądu Okręgowego, co znalazło wyraz w uzasadnieniu skarżonego wyroku. Sąd Apelacyjny w powyższym zakresie podziela rozważania Sądu pierwszej instancji. Powtarzanie ich w tym miejscu jest zbędne. Wypada zaś zaznaczyć, że w apelacji pozwany nie odniósł się do treści uzasadnienia skarżonego wyroku w zakresie, w jakim zawiera ono ocenę przedmiotowych zarzutów, a jedynie powtórzył argumenty powoływane w postępowaniu pierwszoinstancyjnym.

Pokrótkie należało się odnieść bliżej jedynie do kilku podstawowych kwestii. W apelacji skarżący w pierwszej kolejności ponownie wskazywał na zarzut przyjęcia przez biegłego w ramach metody porównawczej wyceny jako nieruchomości podobnych do przedmiotowej w sprawie nieruchomości takich nieruchomości, których powierzchnia była wielokrotnie większa od powierzchni wycenianej nieruchomości. Otóż wypada zauważyć, że sam skarżący powołał się w apelacji na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 20 października 2010 r. (I OSK 23/10, LEX nr 745182), z którego wprost wynika, że przy sporządzaniu operatu szacunkowego uznanie za nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej nieruchomości wielokrotnie przewyższających powierzchnią nieruchomość badaną jest dopuszczalne z tym zastrzeżeniem, że dopuszczalność zastosowania korygujących współczynników przy tak dużych różnicach powierzchni winna zostać szczegółowo omówiona przez rzeczoznawcę. W niniejszej sprawie biegły A. Z. szeroko wyjaśnił, dlaczego nieruchomości przyjęte do porównania z przedmiotową w sprawie nieruchomością były od niej znacznie większe, a w szczególności wskazał, że przy doborze nieruchomości podobnych kierował się w pierwszej kolejności tym, aby był to grunt przemysłowy, gdyż ta cecha nieruchomości była najważniejsza. Natomiast różnice w zakresie pozostałych właściwości nieruchomości mieściły się w granicach korekt. Biegły podkreślił, że pierwszym kryterium podobieństwa jest przeznaczenie nieruchomości, a nie jej wielkość.

Nie był również trafny zarzut co do wyboru błędnej metody oraz techniki wyceny nieruchomości przez biegłego. Biegły A. Z. wycenił wartość przedmiotowej w sprawie nieruchomości metodą odtworzeniową z zastosowaniem techniki wskaźnikowej. Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska skarżącego co do tego, że stanowi to o błędzie biegłego i wadliwości całej opinii. Biegły przekonująco wyjaśnił, dlaczego zdecydował się na wybór takiej, a nie innej metody i techniki wyceny nieruchomości i dlaczego przeprowadzenie wyceny przy użyciu innej techniki w okolicznościach tej sprawy i przy tych danych, którymi biegły dysponował co do przedmiotowej w sprawie nieruchomości, w istocie nie było możliwe. Biegły powołał się przy tym na przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U. z 2014 r. poz. 518). Zwrócił uwagę na fakt, że obecnie młyny nie występują w centrach miast i przedmiotowa nieruchomość jest pod tym względem nietypowa, nadto zaś w centrum P. brak obecnie gruntów przeznaczonych pod przemysł. Sąd Okręgowy rozważał już powyższe okoliczności i uznał, że biegłemu nie można postawić zarzutu wyboru błędnej metody i techniki wyceny. Pozwany wywodził, że metoda odtworzeniowa jest przydatna przede wszystkim w wycenie nowych i nowoczesnych budynków, gdyż tylko w odniesieniu do takich obiektów można dysponować łatwo dostępną i wiarygodną informacją o cenach. Powyższe przekonanie pozwanego, choćby oparte na lekturze specjalistycznych publikacji dotyczących metod wyceny, nie może jednak samo w sobie podważyć odmiennej oceny dokonanej w odniesieniu do przedmiotowej w sprawie nieruchomości przez biegłego

posiadającego w tym zakresie wiedzę specjalistyczną. Sąd Apelacyjny nie podziela również stanowiska pozwanego co do naruszenia przez biegłego przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109, ze zm.).

Sąd Okręgowy trafnie też stwierdził, że biegły w sposób wyczerpujący wyjaśnił, dlaczego przy ustalaniu wartości przedmiotowej w sprawie nieruchomości cena została podwyższona o wskaźnik kosztów dodatkowych wynoszący 10%. Sąd zauważył, że pozwany nie wykazał, aby wartość ta została przez biegłego przyjęta w sposób nieprawidłowy. Skarżący w postępowaniu apelacyjnym również tego nie uczynił. W apelacji błędnie przy tym wskazano, że biegły nie wyjaśnił przyczyn, dla których przyjął ww. wskaźnik 10%. Na rozprawie w dniu 26 marca 2013 r. biegły szeroko opisał, jakie koszty uwzględnia ów wskaźnik – wskazał, że są to koszty, które trzeba by ponieść, aby dane budynki obecnie odtworzyć, tj. koszty projektu, geodezyjne, nadzoru, etc. Biegły wyjaśnił też, z czego doliczenie owych kosztów wynika, a zwłaszcza wskazał, że jest to konsekwencją przyjęcia metody odtworzeniowej wyceny i nie ma znaczenia okoliczność, że na wycenianej nieruchomości budynki, których wartość jest ustalana, faktycznie już istnieją.

Sąd Apelacyjny nie podziela również zarzutu apelacyjnego odnośnie przyjęcia przez biegłego założenia, że budynki wchodzące w skład przedmiotowej nieruchomości były utrzymywane w dobrym stanie, co skutkowało zastosowaniem metody nieliniowej Rossa przy określaniu stopnia zużycia budynków, a nie metody liniowej (czasowej). Brak dokumentów potwierdzających regularne przeprowadzanie remontów we wszystkich budynkach do 1948r., zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie stał na przeszkodzie przyjęciu przez biegłego, chociażby w oparciu o zasady doświadczenia życiowego i zawodowego, że wyceniane budynki były eksploatowane w sposób normalny, właściwy, a właściciel dbał o ich stan należyty – był to bowiem stan przeciętny. Biegły zauważył na rozprawie w dniu 26 marca 2013 r., że z akt sprawy nie wynika, aby wyceniane budynki zostały zniszczone w czasie wojny, jednocześnie uznał, że brak podstaw, aby uznać, że te akurat budynki uległy zniszczeniu szybciej niż przeciętnie.

Podsumowując tę część rozważań, Sąd Apelacyjny uznał, że Sąd pierwszej instancji prawidłowo ocenił opinię złożoną przez biegłego A. Z. jako wiarygodną i oparł na niej ustalenia faktyczne w zakresie ustalenia wartości utraconej przez powodów nieruchomości, a w konsekwencji wysokości poniesionej przez nich szkody.

Nieuzasadnione okazały się także podniesione w apelacji zarzuty naruszenia prawa materialnego: art. 160 § 1-3 k.p.a., art. 5 u.k.w.h. oraz art. 363 § 1 k.c. i art. 361 § 1 i 2 k.c.

W pierwszej kolejności należało odnieść się do ustalenia kwestionowanego przez pozwanego - w ramach zarzutu oznaczonego w apelacji jako pkt II. 1) - co do tego, że własność przedmiotowej w sprawie nieruchomości nadal przysługuje Skarbowi Państwa, a zatem że prawo własności tej nieruchomości nie zostało odzyskane przez stronę powodową mimo tego, że stwierdzono nieważność decyzji nacjonalizacyjnej wydanej przez Ministra Przemysłu i Handlu w dniu 24 maja 1948 r., a nie jej wydanie z naruszeniem prawa ze względu na wywołanie przez nią nieodwracalnych skutków prawnych (art. 156 § 2 k.p.a.). Podkreślić należy, że kwestia ta łączy się bezpośrednio z problemem zaistnienia szkody w majątku powodów, której upatrują oni w utracie własności przedmiotowej nieruchomości, a także z problemem możliwości żądania przez powodów naprawienia szkody w formie restytucji naturalnej.

Spór zaistniały w tym zakresie pomiędzy stronami dotyczył oceny tego, jakie skutki prawne w sferze praw rzeczowych do przedmiotowej w sprawie nieruchomości wywołało stwierdzenie decyzją Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 28 lipca 2005 r. nieważności decyzji nacjonalizacyjnej z dnia 24 maja 1948 r., a następnie stwierdzenie decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 19 lipca 2006 r. nieważności decyzji o zatwierdzeniu protokołu zdawczo-odbiorczego przedsiębiorstwa wydanej przez Ministra Przemysłu Spożywczego i Skupu w dniu 25 stycznia 1960 r. Pozwany zarówno w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, jak i w apelacji wywodził, że w wyniku stwierdzenia nieważności decyzji nacjonalizacyjnej i decyzji o zatwierdzeniu protokołu zdawczo-odbiorczego (w dalszej części uzasadnienia określane także łącznie jako „decyzje nacjonalizacyjne”), zostały one wyeliminowane z obrotu ze skutkiem ex tunc, a zatem nie mogły one wywołać żadnych skutków prawnych w zakresie prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Własność tej nieruchomości zdaniem pozwanego przysługuje zatem powodom jako

następcom prawnym dawnego właściciela – I. S.. W konsekwencji, jak wskazywał dalej pozwany, brak jest podstaw do ustalenia, że powodowie ponieśli szkodę z tytułu utraty własności tej nieruchomości.

Stanowisko pozwanego zdaje się być oparte się na założeniu, że stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej przez organ nadzorczy w każdym wypadku powoduje, że stan prawny wytworzony na mocy nieważnej decyzji przestaje istnieć z chwilą wydania decyzji nadzorczej i od tej pory uznawany jest za niebyły. Co do zasady rzeczywiście tak jest, jednak przyjęcie takiego bezwzględnego założenia, nie uwzględniającego specyfiki i stopnia zazębienia się poszczególnych dziedzin prawa w odniesieniu do konkretnych stanów faktycznych, w ocenie Sądu Apelacyjnego nie jest zasadne. Nie sposób bowiem przy ocenie skutków prawnych wywoływanych przez decyzję administracyjną w sferze prawa rzeczowego zupełnie abstrahować od brzmienia norm obowiązujących w ramach tej dziedziny prawa. Nie może także być uznana za wiążącą dla sądu powszechnego ocena dokonana w powyższym zakresie przez organ administracyjny. Sam zatem fakt, że organ wydający decyzję nadzorczą doszedł do przekonania, że należy stwierdzić nieważność decyzji nacjonalizacyjnej, nie zaś jej wydanie z naruszeniem prawa ze względu na wywołanie przez tę decyzję nieodwracalnych skutków prawnych, nie oznacza, że sąd powszechny nie może poczynić ustalenia, iż decyzja nacjonalizacyjna mogła pośrednio wywołać skutki w sferze prawa rzeczowego, których nie niweczy stwierdzenie nieważności tej decyzji. Jak wskazywał już Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 14 października 2011 r. (sygn. akt I ACa 272/11, Lex nr 1120103), sam rodzaj decyzji nadzorczej stwierdzającej nieważność decyzji pierwotnej, która stanowiła podstawę przejęcia nieruchomości przez Skarb Państwa, nie świadczy jeszcze, że wytworzony stan praworzeczowy w postaci zmiany właściciela gruntu - na skutek działania instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych - ostatecznie nie okaże się definitywny.

W okolicznościach rozpatrywanej sprawy przyjęcie przez Sąd Okręgowy ustalenia co do dobrej wiary nabywczyni prawa użytkowania wieczystego, przy przyjętym przez ten Sąd stanowisku wyrażonym w uchwale siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2011 r. (III CZP 90/10) odnośnie wykładni art. 5 u.k.w.h., skutkowało po pierwsze stwierdzeniem, że nabycie prawa użytkowania wieczystego przez M. i A. K. (1) było skuteczne, a obecnie prawo to przysługuje ich następcom prawnym, po drugie zaś, że własność nieruchomości na skutek działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nadal służy Skarbowi Państwa.

Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie podziela stanowisko zajęte przez Sąd Najwyższy w powołanej wyżej uchwale siedmiu sędziów z dnia 15 lutego 2011 r. (III CZP 90/10), szeroko omówione w uzasadnieniu skarżonego wyroku, zgodnie z którym w razie nabycia prawa użytkowania wieczystego przez osobę trzecią pozostającą w dobrej wierze, podlega ona ochronie na mocy rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych także wówczas, gdy na skutek stwierdzenia nieważności decyzji nacjonalizacyjnej okazuje się, że Skarb Państwa (jednostka samorządu terytorialnego) był wadliwie ujawniony w księdze wieczystej jako właściciel gruntu. Taka wykładnia art. 5 u.k.w.h. zakłada istnienie dwóch skutków prawnych działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych - nabycia prawa użytkowania wieczystego od nieuprawnionego (skutek podstawowy) oraz nabycia prawa własności tej nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego (skutek wtórny i pochodny). Jak zauważył Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 lipca 2013 r. (II CSK 451/12, Lex nr 1360210), powyższe stanowisko, aczkolwiek krytykowane przez część przedstawicieli doktryny, można obecnie uznać za utrwalone (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2011 r., III CSK 159/09; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2013 r., II CSK 514/12, LEX nr 1353152; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14 października 2011 r., sygn. akt I ACa 272/11, Lex nr 1120103).

W powołanym w apelacji wyroku z dnia 13 maja 2011 r. (sygn. akt V CSK 345/10, Lex nr 1129177) Sąd Najwyższy wskazał, że decyzja stwierdzająca nieważność orzeczeń nacjonalizacyjnych przywraca z mocą wsteczną własność nieruchomości podmiotowi dotkniętemu nacjonalizacją. W stanie faktycznym sprawy, na gruncie której zapadło powyższe orzeczenie, nieruchomość objęta decyzjami nacjonalizacyjnymi w chwili wydania decyzji stwierdzających ich nieważność była przedmiotem użytkowania wieczystego, z tym że użytkowanie wieczyste zostało nabyte przez podmiot trzeci w drodze darowizny. Podmiot ten nie był zatem objęty działaniem rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (por. art. 6 ust. 1 ab initio u.k.w.h.). W powołanym wyroku Sąd Najwyższy nie rozważał, czy z uwagi na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych odpłatne nabycie użytkowania wieczystego przez osobę trzecią od podmiotu, na rzecz którego prawo to zostało ustanowione przez Skarb Państwa ujawniony w księdze

wieczystej nieruchomości jako właściciel na podstawie decyzji nacjonalizacyjnej, mogło pozostać skuteczne pomimo późniejszego stwierdzenia nieważności decyzji nacjonalizacyjnej. Jednocześnie wypada zauważyć, że w uzasadnieniu powyższego wyroku Sąd Najwyższy przywołał pogląd wyrażony w uchwale z dnia 15 lutego 2011 r. Z powyższych względów nie można uznać, że stanowisko Sądu Najwyższego zajęte w wyroku z dnia 13 maja 2011 r., czy też w powołanych w uzasadnieniu tego orzeczenia wyrokach, pozostaje w sprzeczności ze stanowiskiem wyrażonym przez Sąd Okręgowy w zaskarżonym obecnie wyroku i zaaprobowanym przez Sąd Apelacyjny w składzie niniejszym.

Zarzuty podniesione przez pozwanego w powyższym zakresie okazały się zatem chybione. Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił, że na skutek działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych prawo własności przedmiotowej w sprawie nieruchomości nadal przysługuje Skarbowi Państwa, zaś prawo użytkowania wieczystego – następcom prawnym M. K.. W efekcie brak podstaw, aby uznać, że powodowie odzyskali własność spornej nieruchomości i należy zgodzić się ze stroną powodową, że ponieśli oni szkodę w postaci definitywnej utraty prawa własności tej nieruchomości. Z uwagi na przysługujące innym podmiotom prawa rzeczowe nie jest możliwe naprawienie szkody powodów w drodze restytucji naturalnej i mogą oni dochodzić naprawienia tej szkody jedynie w drodze roszczenia o zapłatę odszkodowania – co uczynili w niniejszym procesie.

Zarzut naruszenia art. 361 § 1 i 2 k.c., określony w apelacji jako pkt II. 2), również okazał się niezasadny. Pozwany usiłował wywodzić, że pomiędzy opisaną wyżej szkodą powodów a wydanymi co do przedmiotowej w sprawie nieruchomości decyzjami nacjonalizacyjnymi nie zachodził normalny związek przyczynowy. Przypomnieć wypada, że związek przyczynowy w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego może mieć charakter wieloogniowy, a szkoda nie musi być bezpośrednim skutkiem zawinionego zachowania sprawcy szkody. W okolicznościach rozpatrywanej sprawy nie budzi wątpliwości, że gdyby decyzje nacjonalizacyjne co do przedsięwzięcia (...) nie zostały wydane, do utraty własności przedmiotowej w sprawie nieruchomości przez powodów - w sposób, jaki miał miejsce w okolicznościach tej sprawy - nie doszłoby. Warunek sine qua non jest tu zatem zachowany. W ocenie Sądu Apelacyjnego późniejsze zdarzenia, które miały wpływ na losy przedmiotowej w sprawie nieruchomości i sferę praw rzeczowych do tej nieruchomości, w realiach, które wówczas w Polsce istniały i przy uwzględnieniu obowiązujących wówczas przepisów prawa, oraz w zakresie mającym znaczenie dla rozstrzygnięcia tej sprawy, pozostają w normalnym związku przyczynowym z decyzjami nacjonalizacyjnymi. Nie można podzielić stanowiska pozwanego co do tego, że źródłem szkody powodów była dopiero decyzja uwłaszczeniowa wydana w dniu 30 grudnia 1994 r., na mocy której stwierdzono nieodpłatne nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości przez poprzednika prawnego Przedsiębiorstwa (...) w P.. Nie sposób zgodzić się ze skarżącym co do tego, że powodowie w celu dochodzenia odszkodowania za utratę nieruchomości, powinni byli najpierw doprowadzić do podważenia ww. decyzji uwłaszczeniowej, a dopiero w dalszej kolejności dochodzić odszkodowania. Na marginesie warto wskazać, że w analogicznym stanie faktycznym tego rodzaju działania prawne nie doprowadziły do uzyskania odszkodowania przez spadkobierców dawnego właściciela znacionalizowanego przedsiębiorstwa – por. orzeczenia wydane w sprawie I CSK 110/08 (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 lipca 2008 r., II CSK 110/08, LEX nr 447647) oraz II CSK 514/12 (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2013 r., LEX nr 1353152).

Z tych względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji. O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika procesowego reprezentującego pozwanego określono na podstawie § 6 pkt 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r. Nr 461). .