

***Sygn. akt I ACa 1384/14***

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 marca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Marzena Konsek-Bitkowska

Sędziowie: SA Ewa Kaniok (spr.)

SO (del.) Beata Byszewska

Protokolant: st. sekr. sąd. Monika Likos

po rozpoznaniu w dniu 25 marca 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. L.

przeciwko Skarbowi Państwa - Wojewodzie (...)

o zapłatę

na skutek apelacji powódki i pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 29 maja 2014 r., sygn. akt I C 301/12

**1. oddala obie apelacje;**

**2. zasądza od Skarbu Państwa - Wojewody (...) na rzecz A. L. kwotę (...) (dwa tysiące dwieście osiem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.**

Sygn. akt: I ACa 1384/14

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 27 marca 2012 roku A. L. wniosła o zasądzenie od Skarbu Państwa - Wojewody (...) kwoty 126 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty z tytułu odszkodowania za sprzedany lokal nr (...) położony przy ul. (...) w W..

W uzasadnieniu wskazała, iż jest następcą dawnych właścicieli nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. o numerze hip. (...) w udziale 30 %. Decyzją Prezydenta z dnia 20 stycznia 2010 roku nieruchomość ta została zwrócona. Lokal nr (...) położony na tej nieruchomości został sprzedany na rzecz osób trzecich, co uniemożliwia jego zwrot w naturze. Powyższe w ocenie powódki wywołuje po jej stronie szkodę.

Skarb Państwa wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu, wskazał na brak związku przyczynowego oraz brak szkody wywołanej decyzją o sprzedaży lokalu, podniósł zarzut przedawnienia roszczenia.

**Wyrokiem z dnia 29 maja 2014 roku, Sąd Okręgowy w punkcie pierwszym zasądził od Skarbu Państwa # Wojewody (...) na rzecz A. J. (1) # L. kwotę 102 930 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 27 marca 2012 roku do**

dnia zapłaty, w punkcie drugim oddalił powództwo w pozostałej części. W punkcie trzecim zasądził od Skarbu Państwa # Wojewody (...) na rzecz A. J. (1) # L. kwotę 7442,04 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu. W punkcie czwartym nakazał pobrać od Skarbu Państwa # Wojewody (...) na rzecz Skarbu Państwa # Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 4 562,03 złote tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych; w punkcie piątym nakazał pobrać od A. J. (1) # L. na rzecz Skarbu Państwa # Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 222,53 złote tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych.

**Sąd Okręgowy ustalił, że** nieruchomości położona przy ul. (...) w W., dla której była prowadzona księga hipoteczna o nr hip. (...) leżała na terenie objętym działaniem dekretu z 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na terenie (...) (Dz. U. 1945 nr 50 poz. 279).

W skład w/w nieruchomości wchodziły działki gruntu o nr hipotecznych (...) Właścicielem nieruchomości co do działek (...) była poprzedniczka prawna powódki A. S. z F. E.. W dniu 18 października 1948 roku A. S. z F. E. złożyła wniosek o przyznanie jej prawa własności czasowej do w/w gruntu.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa położona w W. przy ul. (...) składa się obecnie z działki o nr ewidencyjnym (...) z obrębu (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...) i stanowi część dawnej działki o nr (...), uregulowanej w dawnej księdze hipotecznej o nr hip. (...). Na działce o obecnym nr ewidencyjnym (...) znajduje budynek mieszkalny, w którym zostały wyodrębnione lokale mieszkalne, stanowiące obecnie odrębne nieruchomości wraz z udziałami w prawie użytkowania wieczystego gruntu. W opisanym budynku znajduje się wyodrębniony lokal mieszkalny nr (...) dla którego obecnie prowadzona jest księga wieczysta o nr (...) i którego udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą o nr (...) wynosi 7/100.

W dniu 22 czerwca 1974 roku Naczelnik Dzielnic W. # Ś. wydał decyzję o sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku położonym w W. przy ul. (...) na rzecz J. i Z. P..

W dniu 05 października 1974 roku Naczelnik Dzielnic W. # Ś. wydał decyzję o oddaniu w użytkowanie wieczyste na 99 lat części gruntu wynoszącego 0,07 o ogólnej powierzchni zawierającej 283 m<sup>2</sup> położonego w W. przy ul. (...) przynależącej do lokalu nr (...) objętego decyzją z dnia 22 czerwca 1974 r.

Decyzją z dnia 22 sierpnia 1975 roku wydaną przez Naczelnika Dzielnic W. # W. odmówiono J. J. (2), T. B. i H. K. (następcom prawnym A. S. z F. E.) przyznania prawa użytkowania wieczystego do gruntu przy ul. (...) w W. stanowiącego dawną działkę hipoteczną o nr(...)o powierzchni 592 m<sup>2</sup>, dla której była prowadzona księga hipoteczna o nr hip. (...).

Przed dniem 10 lutego 1976 roku lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku położonym przy ul. (...) w W. był obciążony prawem najmu.

W dniu 10 lutego 1976 roku aktem notarialnym sprzedano lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku położonym przy ul. (...) w W..

Decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 05 października 2000 roku **stwierdzono nieważność decyzji Naczelnika Urzędu D. # W. z dnia 22 sierpnia 1975 roku.**

W dniu 22 stycznia 2010 roku została wydana decyzja Prezydenta (...) W. z dnia 20 stycznia 2010 roku, w której punkcie 1 ustanowiono, między innymi na rzecz A. J. (1) # L., na 99 lat prawo użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 274 m<sup>(2)</sup> w udziale wynoszącym 0,4590 części, położonego w W. przy ul. (...), opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr (...) z obrębu (...), objętego księgą wieczystą o nr (...). W punkcie 3 odmówiono ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu o pow. 274 m<sup>2</sup>, w udziale wynoszącym 0,5410, położonego w W. położonego przy ul. (...), opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr (...) z obrębu (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...) (w sentencji decyzji wskazano nieprawidłowy nr księgi jako (...)). Odmowę

ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w zakresie udziału wynoszącego 0,5410 w przedmiotowym gruncie uzasadniono sprzedażą lokali nr (...) oraz praw z nimi związanych.

W dniu 07 lutego 2011 roku decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. stwierdzono wydanie z naruszeniem prawa decyzji Naczelnika Dzielnicy W. # Ś. z dnia 22 czerwca 1974 roku o sprzedaży lokalu nr (...) znajdującego się w budynku położonym w W. przy ul. (...), jednak nie można było stwierdzić jej nieważności z powodu wywołania przez tę decyzję nieodwracalnych skutków prawnych.

W dniu 11 lutego 2013 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. wydało decyzję, w której stwierdziło, że decyzja z dnia 5 października 1974 roku o oddaniu w użytkowanie wieczyste części gruntu przynależnego do lokalu nr (...) znajdującego się w budynku położonym w W. przy ul. (...), została wydana z naruszeniem prawa, jednakże nie można było stwierdzić jej nieważności z powodu wywołania przez tę decyzję nieodwracalnych skutków prawnych.

A. J. (1) # L. była następcą prawnym dawnych właścicieli nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej dawną działkę gruntu o (...) której część obejmuje obecnie działka gruntu o nr ewidencyjnym (...), a udział powódki wynosił 30%.

W dniu 21 sierpnia 2013 roku została zawarta umowa darowizny w formie aktu notarialnego na podstawie, której A. J. (1) # L. darowała swojej córce A. J. (2) wierzytelność w stosunku do Skarbu Państwa o zapłatę odszkodowania za utraconą nieruchomość objętą dawną księgą hipoteczną nr hip. (...), w części dotyczącej udziału w prawie użytkowania wieczystego wynoszącego 0,5410 do gruntu położonego w W. przy ul. (...), opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr (...) z obrębu (...) dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Wartość odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku położonym w W. przy ul. (...) według jego stanu z dnia 22 czerwca 1974 roku wynosi 343 100 złotych.

W ocenie Sądu Okręgowego opinia biegłego sądowego S. O. została sporządzona rzetelnie w oparciu o całokształt materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, zgodnie z zasadami wiedzy i doświadczenia zawodowego biegłego i dlatego posłużyła sądowi do ustalenia wartości odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...).

Sąd Okręgowy oddalił wnioski strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, oraz z aktów notarialnych na okoliczność wartości nieruchomości i wartości obciążenia prawem najmu.

**Sąd Okręgowy wskazał, że** A. J. (1) # L. domagała się od Skarbu Państwa odszkodowania za szkodę wyrządzoną wydaniem niezgodnych z prawem decyzji administracyjnych z dnia 22 czerwca 1974 roku, 05 października 1974 roku i 22 sierpnia 1975 roku, które zdaniem powódki wyrządziły jej szkodę skutkującą utratą udziału w prawie własności lokalu nr (...) znajdującego się w budynku położonym przy ul. (...) w W. oraz odpowiadającego mu udziału w gruncie.

Zdaniem Sądu Okręgowego, decyzja z dnia 12 kwietnia 1956 roku o odmowie przyznania własności czasowej nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy albowiem dotyczyła ona działek hipotecznych o nr (...) których częścią nie była działka o obecnym nr ewidencyjnym(...)na której posadowiony jest budynek mieszkalny, w którym znajduje się wyodrębniony lokal mieszkalny nr (...). Przedmiotowy budynek z pewnością nie był posadowiony na działkach hipotecznych o nr (...) jak próbował to wywodzić pozwany. Z decyzji z dnia 20 stycznia 2010 r. jednoznacznie wynika, że budynek, w którym znajduje się lokal mieszkalny nr (...) posadowiony jest na dawnej działce hipotecznej o nr(...). Jedynie w punkcie 3 decyzji nastąpiła omyłka pisarska w numerze księgi wieczystej albowiem z dokumentów geodezyjnych jednoznacznie wynika, że dla działki o obecnym nr (...)z obrębu (...) prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), a nie jak omyłkowo wpisano w decyzji (...).

Sąd Okręgowy wskazał, że budynek mieszkalny, w którym znajduje się wyodrębniony lokal mieszkalny nr (...) jest posadowiony na działce o obecnym nr ewidencyjnym(...) będącej częścią dawnej działki hipotecznej o nr (...) (księga hipoteczna o nr hip. (...)), położonej w W. przy ul. (...).

Stosownie do treści art. 417 k.c. za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego lub inna osoba prawna wykonująca tę władzę z mocy prawa. W myśl art. 417<sup>1</sup> §2 zd. 1 k.c., jeżeli szkoda została wyrządzona przez wydanie prawomocnego orzeczenia lub ostatecznej decyzji, jej naprawienia można żądać po stwierdzeniu we właściwym postępowaniu ich niezgodności z prawem, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej. Jednakże w odniesieniu do szkód spowodowanych wydaniem przed dniem 01 września 2004 roku ostatecznej decyzji administracyjnej, której nieważność w świetle art. 156 §1 k.p.a. lub wydanie z naruszeniem prawa w rozumieniu art. 158 §2 k.p.a. stwierdzono następnie decyzją nadzorczą, podstawę odpowiedzialności Skarbu Państwa stanowi przepis art. 160 k.p.a. w brzmieniu obowiązującym w dniu 31 sierpnia 2004 roku. Przepis art. 160 k.p.a. został uchylony z dniem 01 września 2004 roku na mocy art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 17 czerwca 2004 roku o zmianie ustawy Kodeks cywilny i niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. nr 162 poz. 1692). W myśl art. 5 tej ustawy do zdarzeń i stanów prawnych powstałych przed jej wejściem w życie stosuje się przepisy art. 160 k.p.a. w brzmieniu obowiązującym do dnia wejścia tej ustawy w życie. W uchwale pełnego składu Izby Cywilnej z dnia 31 marca 2011 roku (III CZP 112/10, Lex numer 751460) Sąd Najwyższy stwierdził, że „do roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej ostateczną decyzją administracyjną wydaną przed dniem 01 września 2004 roku, której nieważność lub wydanie z naruszeniem art. 156 §1 k.p.a. stwierdzono po tym dniu, ma zastosowanie art. 160 §1, 2, 3 i 6 k.p.a.”

Przepis art. 160 k.p.a. w brzmieniu obowiązującym na dzień 31 sierpnia 2004 roku stanowił w §1 że stronie, która poniosła szkodę na skutek wydania decyzji z naruszeniem przepisu art. 156 §1 albo stwierdzenia nieważności takiej decyzji, służy roszczenie o odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę, chyba że ponosi ona winę za powstanie okoliczności wymienionych w tym przepisie. Z kolei §2 tego przepisu stanowił, że do odszkodowania stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego z wyłączeniem art. 418 tego Kodeksu. Wedle §3 art. 160 k.p.a. odszkodowanie przysługuje od organu, który wydał decyzję z naruszeniem art. 156 §1 k.p.a., chyba że winę za powstanie okoliczności wymienionych w tym przepisie ponosi inna strona postępowania dotyczącego tej decyzji. Zgodnie natomiast z §6 art. 160 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 art. 156 §1 albo decyzja, w której organ stwierdził, w myśl art. 158 §2, że zaskarżona decyzja została wydana z naruszeniem art. 156 §1.

Sąd Okręgowy wskazał, że przepis art. 160 k.p.a. nie zawiera żadnej regulacji dotyczącej przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej za szkodę wyrządzoną wadliwą decyzją administracyjną, odsyłając w tym zakresie do przepisów kodeksu cywilnego. W zakresie określenia rozmiaru szkody i związku przyczynowego między wydaniem wadliwej decyzji administracyjnej, a szkodą zastosowanie znajdują przepisy art. 361 – 363 k.c.

Zgodnie z art. 361 §1 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. W takiej sytuacji powódka powinna w niniejszej sprawie udowodnić istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy wydaniem wadliwych decyzji z dnia 22 czerwca 1974 roku, 05 października 1974 roku i 22 sierpnia 1975 roku, a powstaniem szkody w jej majątku.

Sąd Okręgowy przyjął, że A. J. (1) # L. wykazała, że wydanie niezgodnych z prawem decyzji z dnia 22 czerwca 1974 roku i 5 października 1974 roku spowodowało, iż poniosła szkodę w postaci braku możliwości uzyskania prawa użytkownika wieczystego do części nieruchomości stanowiącej obecną działkę o nr ewidencyjnym (...) w zakresie wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr (...) wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej. Przy czym nie można zgodzić się z pozwanym Skarbem Państwa, że decyzje z dnia 22 czerwca 1974 roku i 5 października 1974 roku nie mogą stanowić samoistnego źródła szkody powódki, gdyż są pochodną wydania decyzji o odmowie przyznania byłym właścicielom nieruchomości prawa własności czasowej do gruntu, co nastąpiło na podstawie orzeczenia z dnia 22 sierpnia 1975 roku. Właśnie w okolicznościach niniejszej sprawy decyzje z dnia 22 czerwca 1974 roku i 5 października 1974 roku dotyczące sprzedaży lokalu nr (...) na rzecz najemców były wydawane w sytuacji, kiedy nie został jeszcze rozpoznany wniosek dekretowy dotyczący działki hipotecznej nr (...), który został rozpoznany dopiero w dniu **22 sierpnia 1975 roku**, a więc nie mogą być pochodną decyzji w której rozpoznano wniosek dekretowy. Oczywiście związek przyczynowo # skutkowy może mieć charakter wielocłonowego łańcucha zdarzeń i tak jest w niniejszej

sprawie, z tym, że początkowym zdarzeniem wywołującym szkodę w majątku powódki było wydanie niezgodnej z prawem decyzji z dnia 22 czerwca 1974 roku o sprzedaży lokalu nr (...). Wobec tego **dopiero stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej z dnia 22 czerwca 1974 roku, która zapoczątkowała łańcuch zdarzeń wywołujących szkodę**, stworzyło możliwość dochodzenia odszkodowania przez powódkę. Niewątpliwie decyzje z 22 czerwca i 5 października 1974 roku dotyczące sprzedaży lokalu nr (...) i wydzielenia udziału w gruncie mogą same stanowić bezpośrednie źródło szkody powódki. Gdyby te decyzje nie zostały wydane, wniosek dekretowy zostałby w całości załatwiony pozytywnie, co można wywieść bezpośrednio z treści decyzji Prezydenta (...) W. z dnia 20 stycznia 2010 roku, w której wskazano przyczyny częściowego oddalenia wniosku.

Sąd Okręgowy wskazał, że niezasadny jest zarzut przedawnienia. Pozew w niniejszej sprawie został złożony w dniu 27 marca 2012 roku, a zatem mając na uwadze, że początkiem zdarzeń wywołujących szkodę jest decyzja z dnia 22 czerwca 1974 roku, która została uznana za wydaną z naruszeniem prawa dopiero decyzją z dnia 07 lutego 2011 roku, pozew został wniesiony przed upływem terminu przedawnienia wynikającego z art. 160 §6 k.p.a.

Uszczerbek majątkowy po stronie powódki jest normalnym następstwem niezaspokojenia uprawnienia do przyznania prawa użytkowania wieczystego. Wynika to z faktu, że gdyby nie zapadły niezgodne z prawem decyzje, to właściwy organ rozpoznający wniosek złożony na podstawie art. 7 dekretu wydałby decyzję przyznającą prawo użytkowania wieczystego gruntu bez wyłączenia udziału związanego z wyodrębnionym lokalem mieszkalnym.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z dotychczasowym orzecznictwem Sądu Najwyższego i Naczelnego Sądu Administracyjnego art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 roku był źródłem obowiązku gminy, a następnie Państwa i odpowiadającego mu uprawnienia byłego właściciela do domagania się ustanowienia prawa w drodze administracyjnej decyzji (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 07 lutego 1995 roku, III ARN 83/94, OSNAPUS z 1995 roku, Nr 12, poz. 142 i Naczelny Sąd Administracyjny w uchwale z dnia 14 października 1996 roku, OPK 19/96, ONSA z 1997 roku, Nr 2, poz. 56).

W ocenie Sądu Okręgowego, wobec tego gdyby nie sprzedaż lokalu na podstawie wadliwych decyzji powódka uzyskałaby prawo użytkowania wieczystego gruntu o większej wartości. (tak m.in. Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia 28 maja 1992 roku, III AZP 4/92, ONNC z 1992 roku, Nr 12, poz. 211).

Sąd Okręgowy wskazał, że wysokość należnego powódce odszkodowania została wyliczona zgodnie z wartością stanowiącą odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku położonym w W. przy ul. (...), według jego stanu z dnia 22 czerwca 1974 roku, a więc z chwili wydania pierwszej decyzji administracyjnej, która wywołała szkodę w majątku powódki i cen aktualnych zgodnie z art. 363 §2 k.c. Ustalając wartość lokalu nr (...) na datę 22 czerwca 1974 roku sąd uwzględnił to, że lokal był obciążony obligatoryjnym prawem najmu. W tym zakresie Sąd podzielił pogląd wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 2002 roku sygn. akt I CKN 1215/00 (publik. LEX numer 78330), że „ustalenie wysokości szkody, jaką w związku z tą sprzedażą poniósł pierwotny właściciel, powinno uwzględniać ograniczenia prawne, którym podlegałaby przedmiotowa nieruchomości, gdyby nie doszło do jej bezprawnego przejęcia przez państwo w 1945 r. # od wprowadzenia publicznej gospodarki lokalami w 1945 r. do dnia orzekania”.

Sąd Okręgowy oparł się na opinii biegłego S. O. i ustalił wartość lokalu nr (...) obciążonego obligatoryjnym prawem najmu na kwotę 343 100 złotych. Wobec tego, że powódce przysługiwał udział w nieruchomości w wysokości 30%, to szkoda jaką poniosła wynosi 102 930 złotych (343 100 zł x 30% = 102 930 złotych). Właśnie taką kwotę odszkodowania Sąd zasądził w punkcie pierwszym zaskarżonego wyroku.

O odsetkach ustawowych Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z art. 481 §1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. W pozostałym zakresie powództwo A. J. (1) # L. zostało oddalone jako bezzasadne.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. rozdzielając je stosunkowo. Powódka wygrała proces w 81,69 %, natomiast przegrała w 18,31 %. Orzekając o nieuiszczonych kosztach sądowych Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

***Apelację od powyższego wyroku złożyły obie strony.***

***powódka*** zaskarżyła go w zakresie punktu 2 i 5, zarzucając:

naruszenie przepisów prawa procesowego, tj.:

1. art. 232 k.p.c. w związku z art. 6 k.c. poprzez przyjęcie za udowodniony fakt obciążenia lokalu nr (...), co miało wpływ na wysokość zasądzonego odszkodowania,
2. art. 233 §1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego w zakresie określenia wysokości szkody i pominięcie innych dowodów mających znaczenie w tej sprawie, w tym opinii sporządzonej przez Biegłą D. S. oraz aktów notarialnych z 14.11.2011 r. i 19.02.2013 r.,
3. art. 278 §1 k.p.c. w zw. z art. 162 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawczy majątkowego mimo dowolnej wyceny lokalu nr (...) oraz pominięcia opinii sporządzonej przez Biegłą D. S. (dotyczącą tego samego lokalu w innym postępowaniu oraz aktów notarialnych pozwalających na rynkowe obliczenie „kosztów uwolnienia” (akty notarialne z 14.11.2011 r. i 19.02.2013 r.),
4. art. 244 §1 w zw. z art. 162 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z aktu notarialnego z 14.11.2011 r. i oddalenie tego wniosku, mimo że stanowił dowód na ustalenie „kosztów uwolnienia”,
5. art. 328 §1 k.p.c. poprzez brak wyjaśnienia w uzasadnieniu wyroku, na jakiej podstawie Sąd uznał, że lokal nr (...) był obciążony obligatoryjnym prawem najmu oraz brak wyjaśnienia „wyższości” opinii wykonanej przez biegłego S. O. nad opinią sporządzoną w innym postępowaniu a dotyczącą tego samego lokalu przez biegłą D. S., a także prawidłowości ustalenia wysokości „kosztów uwolnienia” , mimo wniosków wynikających z aktu notarialnego z 14.11.2011 r.
6. art. 361 §1 i 2 k.c. w z art. 363 §2 k.c. poprzez pomniejszenie wysokości odszkodowania, mimo braku podstaw, tak co do zasady, jak i wysokości.

Powódka wniosła o dopuszczenie dowodów z opinii sporządzonej przez Biegłą D. S. oraz z aktów notarialnych z 14.11.2011 r. i 19.02.2013 r. na okoliczność określenia wysokości szkody.

W konkluzji wniosła o zmianę wyroku poprzez zasądzenie od Skarbu Państwa na jej rzecz dalszej kwoty 23.000 zł z ustawowymi odsetkami do dnia 27 marca 2012 r. do dnia zapłaty tytułem uzupełnienia odszkodowania oraz odpowiednią zmianę orzeczenia o kosztach procesu, oraz o zasądzenie od Skarbu Państwa kosztów procesu za II instancję.

***Pozwany zaskarżył wyrok w zakresie punktów 1, 3 i 4 zarzucając:***

naruszenie art. 233 §1 k.p.c. polegające na dokonaniu błędnej oceny materiału dowodowego zebranego w sprawie i pominięciu faktu, że decyzja Naczelnika Urzędu D. (...) z dnia 22 sierpnia 1975 r. nie rozstrzygała o prawie użytkownika wieczystego do całości gruntu obecnej dz. Nr (...) na której posadowiony jest budynek przy ul. (...) w W., a która to działka rozciąga się na obszarze zarówno dawnej działki hip. Nr(...)jak i nr (...)

naruszenie prawa materialnego tj.:

1. art. 361 §2 k.c. w zw. z art. 160 §1 i 2 k.p.a. poprzez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, iż powódka poniosła szkodę;

2. art. 361 §1 k.c. w zw. z art. 160 §1 i 2 k.p.a. poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że decyzje administracyjne, na podstawie których zbyto lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu, stanowią samodzielne źródło szkody wskazywanej przez powódkę;

3. art. 361 §1 k.c. w zw. z art. 160 §1 i 2 k.p.a. poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że między szkodą wskazywaną przez powódkę a decyzjami administracyjnymi, na podstawie których zbyto lokal mieszkalny nr (...) wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz decyzją z dnia 22 sierpnia 1975 r. zachodzi wieloczłonowy związek przyczynowy;

4. art. 160 §6 k.p.a. poprzez błędną wykładnię prowadzącą do nieuwzględnienia zarzutu przedawnienia roszczenia w związku ze stwierdzeniem w dniu 5 października 2000 r. nieważności decyzji Naczelnika Urzędu D. (...) z dnia 22 sierpnia 1975 r.;

5. art. 359 §1 k.c., art. 481 §1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz w zw. z art. 363 §2 k.c. poprzez błędną wykładnię prowadzącą do zasądzenia odsetek ustawowych od kwoty 102.930,00 zł od dnia 27 marca 2012 r., tj. od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, stosowną zmianę postanowienia o kosztach postępowania przed Sądem I instancji oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym na rzecz Skarbu Państwa # Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa, wg norm przepisanych, względnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji pozwanego w całości oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji powódki w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania w postępowaniu apelacyjnym na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa, według norm przepisanych.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Obie apelacje są niezasadne i podlegają oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Zarzut naruszenia art. 233 par. 1 k.p.c. jest nieuzasadniony. Sąd Okręgowy dokonał wszechstronnej, zgodnej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oceny materiału dowodowego i wyciągnął z niego trafne wnioski.

Z treści zaświadczenia Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa X wydział Ksiąg Wieczystych wynika, że dom murowany o czterech kondygnacjach wzniesiony był na działce nr (...) o pow. 592 m<sup>2</sup> przy ul. (...) ( k.63).

Geodeta Z. O. odtworzył granice działki nr (...) z H. nr (...) (k.91). Budynek wzniesiony był na działce nr (...) w części obejmującej 265m<sup>(2)</sup> i na działce (...) w części obejmującej 8 m<sup>(2)</sup> tj. wspólną ścianę szczytową ( k. 92 i 66). Aktualnie po podziale nieruchomości i zmianie numeracji, budynek posadowiony jest na działce oznaczonej nr (...) (powyższe wynika z uzasadnienia decyzji stwierdzającej wydanie z naruszeniem prawa decyzji Naczelnika Dzielnicy (...) z 5.10.1974r. ( k.134), oraz z decyzji Prezydenta (...) W. z 20.01.2010r. o ustanowieniu na 99 lat prawa użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu o powierzchni 274m<sup>(2)</sup> przy ul. (...) w W. w udziale wynoszącym 0,137700 na rzecz A. L. ( k.4).

Zarzut, iż decyzja Naczelnika Urzędu D. (...) z dnia 22 sierpnia 1975 r. nie rozstrzygała o prawie użytkowania wieczystego do całości gruntu obecnej dz. nr (...), na której posadowiony jest budynek przy ul. (...) w W., nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia, albowiem bezsporne jest, że decyzją Naczelnika Dzielnicy (...) z 5.10.1974r. oddano w użytkowanie wieczyste Z. i J. P. część gruntu przynależną do lokalu (...) ( k.50), a powódka dochodzi odszkodowania

za utratę tylko tego lokalu wraz z przynależnym do niego udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu, a nie za utratę prawa użytkowania wieczystego do całości gruntu obecnej działki nr (...). Nie jest prawdą, że brak jest rozstrzygnięcia stanowiącego źródło szkody w zakresie użytkowania wieczystego gruntu o pow. 8 m<sup>2</sup>. Decyzja Naczelnika Urzędu D. (...) z dnia 22 sierpnia 1975 r. nie odnosiła się w swej treści do pierwotnej numeracji nieruchomości i nie wskazywała numerów działek, lecz stanowiła o oddaniu w użytkowanie wieczyste części gruntu położonego przy ul. (...) przynależnego do lokalu nr (...).

Chybiony jest zarzut naruszenia art. 361 par. 1 k.c. w zw. z art. 160 par. 1 i 2 k.p.a. Sąd Apelacyjny podziela stanowisko sądu I instancji, że decyzje administracyjne, na podstawie których zbyto lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu, stanowią samodzielne źródło szkody wskazywanej przez powódkę.

Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z 21.08.2014r. sygn.. akt III CZP 49/14, jeżeli stwierdzono nieważność decyzji administracyjnej odmawiającej przyznania byłemu właścicielowi nieruchomości prawa własności czasowej na podstawie art. 7 dekretu z dnia 26.10.1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) ( Dz. U. nr 50, poz.279 ze zm.), źródłem poniesionej przez niego ( jego następców prawnych) szkody może być także wydana z naruszeniem prawa decyzja zezwalająca na sprzedaż lokali w budynku.

Skoro decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 05 października 2000 roku **stwierdzono nieważność decyzji Naczelnika Urzędu D. # W. z dnia 22 sierpnia 1975 roku** o odmowie przyznania prawa własności czasowej, to gdyby lokal nr (...) nie został zbyty, powódka odzyskałaby go, o czym świadczy decyzja Prezydenta(...) W. z 20.01.2010r. o ustanowieniu na 99 lat prawa użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu o powierzchni 274m<sup>(2)</sup> przy ul. (...) w W. w udziale wynoszącym 0,137700 na rzecz A. L. (k.4).

Zarzut, iż poprzednicy prawni powódki nie spełniali przesłanek przyznania im prawa użytkowania wieczystego nieruchomości z uwagi na jej przeznaczenie w Planie Zabudowania (...) W., jest chybiony. Nie zostało wykazane, że korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela nie dało się pogodzić z przeznaczeniem tego gruntu według planu zabudowania na datę wydania odmownej decyzji dekretowej, której nieważność stwierdzono ( k.33). Jak wskazało Samorządowe Kolegium Odwoławcze, odmowa ustanowienia wieczystej dzierżawy mogłaby mieć miejsce tylko wówczas gdyby korzystanie z gruntu było niezgodne z planem zabudowy ( k.41). Pozwany nie wykazał, że plan zatwierdzony uchwałą nr (...) wszedł w życie, nie wiadomo, czy owa uchwała została opublikowana i kiedy. Na ustalenia tego planu nie powołano się w decyzji odmownej wydanej przez Naczelnika Urzędu Dzielnicy z 22.08.1975r. Organ administracji ponownie rozpoznając wniosek dekretowy nie odmówił przyznania powódce prawa użytkowania wieczystego nieruchomości dekretowej oznaczonej jako działka (...) i sąd powszechny tą decyzją jest związany, wprawdzie organ ten brał od uwagę przeznaczenie nieruchomości w aktualnym planie, jednak nie ma podstaw do przyjęcia, że według planu zatwierdzonego uchwałą(...) ( przy przyjęciu, że obowiązywał), powodowie nie mogliby realizować na w/w nieruchomości funkcji usługowych. Na marginesie należy dodać, że skoro w 1974r. zapadła decyzja Naczelnika Dzielnicy (...) o sprzedaży lokalu nr (...) jednemu z lokatorów, to nie sposób przyjąć, że korzystanie z tego lokalu przez powódkę nie dałoby się pogodzić z przeznaczeniem nieruchomości w planie zabudowy z 1969r.

Rację ma sąd I instancji, że dochodzone roszczenie nie uległo przedawnieniu. Sąd Apelacyjny podziela wywody sądu I instancji w tym zakresie. W sytuacji, gdy źródłem szkody są decyzje administracyjne z 22 czerwca 1974 roku o sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) i z 05 października 1974 roku o oddaniu w użytkowanie wieczyste na 99 lat gruntu przynależnego do tego lokalu, których wydanie z naruszeniem prawa stwierdzono odpowiednio 07 lutego 2011 i 11 lutego 2013, to dopiero stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej z dnia 22 czerwca 1974 roku stworzyło możliwość dochodzenia odszkodowania przez powódkę.

Chybiony jest zarzut naruszenia art. 359 §1 k.c., art. 481 §1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz w zw. z art. 363 §2 k.c. Prawdłowo sąd I instancji zasądził odsetki ustawowe od kwoty 102.930,00 zł od dnia 27 marca 2012 r., tj. od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Zgodnie z art. 481 § 1 k.c., jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby

opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Treść tego przepisu przesądza o tym, że odsetki są płatne, (zatem wymagalne) z chwilą bezskutecznego upływu terminu spełnienia świadczenia głównego określanego stosownie do art. 455 k.c. Zobowiązania powstające z czynów niedozwolonych są zobowiązaniami bezterminowymi i stają się wymagalne po wezwaniu sprawcy przez poszkodowanego do spełnienia świadczenia odszkodowawczego. Od tej zatem chwili - co do zasady - biegnie termin do odsetek za opóźnienie (art. 481 § 1 k.c.). Należy zauważyć, że w chwili wniesienia pozwu lokal nr (...) wyceniony był przez biegłą D. S. na znacznie wyższą kwotę niż w chwili wyrokowania z uwagi na istniejące wówczas wyższe ceny rynkowe nieruchomości (k. 255 opina). Powódka wykazała za pomocą w/w opinii, że kwota zasądzona w wyroku była wymagalna już w dacie wniesienia pozwu, zatem nie ma podstaw do odstępstwa od zasady wyrażonej w art. 481 par. 1 k.c., nie ma bowiem obawy, że zasądzenie odsetek od daty wniesienia pozwu doprowadzi do bezpodstawnego wzbogacenia powódki.

Jeśli idzie o apelację powódki chybiony jest zarzut naruszenia art. 232 k.p.c. w związku z art. 6 k.c. poprzez przyjęcie za udowodniony fakt obciążenia lokalu nr (...) obligatoryjnym prawem najmu.

Uszczerbek majątkowy obejmujący utratę prawa własności nieruchomości podlega oszacowaniu według jej stanu w dacie wydania decyzji, a cen aktualnych w dacie orzekania. Rzeczywista szkoda polega bowiem na uszczerbku w dobrach poszkodowanego, polegającym na różnicy między ich stanem będących wynikiem zdarzenia szkodzącego a stanem jaki istniałyby, gdyby zdarzenie to nie wystąpiło (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1963 r., III PO 31/63, OSNCP 1964 nr 7-8, poz. 128, uchwałę (7) Sądu Najwyższego z dnia 12 lipca 1968 r., III PZP 26/68, OSNCPUS 1969, nr 2 poz. 18, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1957 r., 2 CR 304/57, OSN 1958 nr III, poz. 76).

Publiczna gospodarka lokalami wprowadzona została na terenie W. dekretem z 21.12.1945r. o publicznej gospodarce lokalami i kontroli najmu ( Dz. U. z 1946r., nr 4, poz. 27), zastosowanie do niej miał również dekret z 28.07.1948r. o najmie lokali ( Dz. U. z 1948r. nr. 36, poz. 259). Przepisy te zastąpione zostały przepisami ustawy z 30.01.1959r. prawo lokalowe ( Dz. U. z 1962r. nr 47, poz. 227), która następnie zastąpiona została ustawą z 10.04.1974r. Prawo lokalowe ( Dz. U. z 1987r., nr. 30). Przepisy tej ustawy uchylone zostały ustawą z 2.07.1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych ( Dz. U. z 11.10.1994r.) Nie podlegały publicznej gospodarce lokalami lokale wyłączone spod publicznej gospodarki lokalami na podstawie odrębnych przepisów ( art. 30 ustawy z 30.01.1959r.). Ciężar wykazania, że lokal nr (...) był wyłączony spod publicznej gospodarki lokalami spoczywał na powódce. Ciężarowi temu powódka nie sprostała. Bezsporne jest, że lokal nr (...) był wynajmowany, wszak to najemcy nabyli go aktem notarialnym w dniu 10 lutego 1976 roku. Powódka nie przedstawiła orzeczenia Prezydium Rady Narodowej o wyłączeniu budynku przy ul (...) spod publicznej gospodarki lokalami, nie wykazała też, że lokal nr (...) mógł być przez nią zamieszkiwany.

Chybiony jest zarzut naruszenia art. 278 §1 k.p.c. w zw. z art. 162 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawczy majątkowego. Powódka nie podważyła prawidłowości opinii sporządzonej przez biegłego S. O.. Fakt, że w opinii biegłej D. S. sporządzonej w innej sprawie, lokal nr (...) wyceniony został na wyższą kwotę, nie oznacza, iż opinia biegłego S. O. jest wadliwa. Biegły ten sporządził swoją opinię według cen na datę 5.09.2013r., zaś D. S. wyceniła lokal według cen z 23.04.2012r. i jak wynika z uzupełniającej opinii S. O., w okresie dzielącym obydwie opinie nastąpił spadek cen sprzedaży nieruchomości w związku z kryzysem gospodarczym i mniejszym popytem. Dopiero od października 2013r. dla nielicznych dzielnic W. zauważony jest nieznaczny wzrost ( k.301). Biegły O. w opinii uzupełniającej ustosunkował się do zarzutów pod adresem jego opinii z dnia 5.09.2013r. i wyjaśnienia te są w ocenie Sądu Apelacyjnego wystarczające i przekonują zarówno o fachowości jak i o rzetelności opinii. Akty notarialne z 14.11.2011 r. i 19.02.2013 r. nie podważają trafności doboru transakcji nieruchomości przyjętych przez biegłego do sporządzenia wyceny.

Koszty uwolnienia lokalu nie mogą być wyliczone w sposób obiektywny, w każdym przypadku zależą od stron transakcji oraz szeregu okoliczności, które trudno zweryfikować. W ocenie Sądu Apelacyjnego, zastosowane przez biegłego podejście dochodowe z uwzględnieniem czynników typowych dla rynku nieruchomości lokalowych jest odpowiednią metodą wyceny lokalu obciążonego prawem najmu.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia apelacji obu stron i z mocy art. 385 k.p.c. oddalił je.

O kosztach procesu za II instancję orzekł zgodnie z wynikiem sporu w oparciu o art. 100 k.p.c., przyjmując, że każda ze stron ponosi koszty opłaty od wniesionej przez siebie apelacji a gdy idzie o koszty zastępstwa procesowego, to winny być one liczone według stawki 2700 zł. Powódka przegrała jedynie w zakresie swojej apelacji tj. 23.000 zł. co stanowi 18,2% ogólnej wartości przedmiotu sporu w apelacji, zatem pozwany winien zwrócić powódce koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2208 zł. ( 87,8% od kwoty 2700).