

Sygn. akt III C 536/08

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 maja 2015 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie, Wydział III Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Ewa Dietkow

Protokolant: Tomasz Olipra

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 kwietnia 2015 roku w W.

sprawy z powództwa K. L.

przeciwko Gminie J. i Skarbowi Państwa – Staroście O.

o zapłatę

1. umarza postępowanie w sprawie przeciwko Gminie J. o zapłatę ponad kwotę 286.824,00 PLN wobec cofnięcia pozwu;
2. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 286.824,00 PLN (dwieście osiemdziesiąt sześć tysięcy osiemset dwadzieścia cztery złote) z ustawowymi odsetkami liczonymi od: dnia 22 lipca 2008 roku w stosunku do pozwanej Gminy J. oraz od dnia 15 grudnia 2009 roku w stosunku do Skarbu Państwa – Starosty O.;
3. oddala powództwo w pozostałej części;
4. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 2.077,50 PLN (dwa tysiące siedemdziesiąt siedem i 50/100 złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
5. nakazuje pobrać od powoda z zasądzonych mu roszczenia na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie kwotę 16.707,96 PLN (szesnaście tysięcy siedemset siedem i 96/100 złotych) tytułem wydatków oraz brakującej opłaty.

Sygn. akt III C 536/08

UZASADNIENIE

Powód K. L. w piśmie wyłączonym 15 stycznia 2008 roku do odrębnego postępowania przez Sąd Rejonowy w Otwocku w związku z decyzją Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji numer (...) z 13 grudnia 2007 roku wnosił o zasądzenie od Gminy J. odszkodowania za przejęcie niezgodnie z prawem nieruchomości położonej w J. przy ul. (...) oznaczonej jako działka numer (...) o powierzchni 0,0832 ha i numer (...) o powierzchni 0,1150 ha, a w celu wskazania wysokości odszkodowania wnosił o powołanie rzeczoznawcy majątkowego.

Wnosząc ponownie pozew 27 lutego 2008 roku powód domagał się odszkodowania w kwocie 800.000,00 zł.

W piśmie z dnia 28 września 2009 roku powód zmienił żądanie pozwu w ten sposób, że wnosił o zasądzenie odszkodowania za bezprawne przejęcie i sprzedanie osobom trzecim działek położonych w J. numer (...), (...) i (...) od Gminy J. i od Skarbu Państwa – Starosty O. in solidum kwotą 800.000,00 zł z określeniem, że zapłata przez jednego

z pozwanych zwalniać będzie drugiego z długu, wnosił o wezwanie do udziału w sprawie pozwanego Skarb Państwa – Starostę O..

Postanowieniem z 3 grudnia 2009 roku Sąd wezwał na zasadzie art. 194 § 3 k.p.c. do udziału w sprawie obok pozwanej Gminy J., Skarb Państwa – Starostę O., zastępowanego w procesie przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa – postanowienie k. 103.

Powód cofnął pozew ponad kwotę 286.824,00 PLN i wniósł o zasądzenie kwoty 286.824,00 zł in solidum od pozwanych Gminy J. oraz Skarbu Państwa – Starosty O. wraz z ustawowymi odsetkami w stosunku do Gminy J. od dnia 27 lutego 2008 roku do dnia zapłaty, a w stosunku do Skarbu Państwa – Starosty O. od dnia 14 sierpnia 2009 roku do dnia zapłaty, ewentualnie zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwoty 286.824,00 zł z ustawowymi odsetkami jw. z tym, że wobec braku zgody pozwanego Skarbu Państwa – Starosty O. na cofnięcie pozwu wnosił o zasądzenie tylko od tego pozwanego kwoty ponad 286.824,00 zł do 800.000,00 zł. i nie obciążanie powoda kosztami procesu.

Pozwana Gmina J. wносиła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu. Wyraziła zgodę na cofnięcie pozwu ponad 286.824,00 zł, ale wносиła o zasądzeni kosztów od kwoty 800.000,00 zł.

Pozwany Skarb Państwa – Starosta O. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego. Skarb Państwa nie wyraził zgody na cofnięcie pozwu bez zrzeczenia się przez powoda roszczenia. Pozwani podnieśli zarzut przedawnienia.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu Powiatowego dla dzielnicy (...) VII Wydział Cywilny z 2 sierpnia 1951 roku, sygn. akt VIII Sp 1397/50 nabył na podstawie testamentu własnoręcznego spadek po swoim ojcu S. K. – dowód – postanowienie k. 130. W skład spadku po S. K. wchodził między innymi udział w 1/2 części we współwłasności nieruchomości położonej w M. (obecnie J.) objętej księgą wieczystą W. B., składającą się z działek hipotecznych (...) i (...) o łącznej powierzchni 8.330 m⁽⁽²⁾⁾ – dowód – uzasadnienie postanowienia w sprawie I Ns 3/91 k. 138-140. Sąd Powiatowy dla W.-P., Wydział III Ksiąg Publicznych zaświadczył 27 lutego 1960 roku wraz z powodem K. L. jako współwłaściciele nieruchomości pod nazwą (...), stanowiącej działki (...) i (...) ujawnieni byli J. vel. J. i Ł. małżonkowie A. - dowód – uzasadnienie postanowienia w sprawie Ns 390/60 k. 132, zaświadczenie k. 149. Sąd Powiatowy w O. postanowieniem z 5 sierpnia 1960 roku w sprawie sygn. akt Ns 390/60 stwierdził, że Skarb Państwa nabył przez zasiedzenie własność nieruchomości pod nazwą (...), stanowiącej działki (...) i (...) – dowód - postanowienie k. 131-132, okoliczności bezsporne. W późniejszym okresie nieruchomość objęta księgą wieczystą (...), o łącznej powierzchni 8.330 m⁽⁽²⁾⁾ została podzielona, w ten sposób, że z działek (...) i (...) powstały działki: numer (...) o powierzchni 1.308 m⁽⁽²⁾⁾ objęta księgą wieczystą numer (...) o powierzchni 1.982 m⁽⁽²⁾⁾ objęta księgą wieczystą numer (...) o powierzchni 13m⁽⁽²⁾⁾ objęta księgą wieczystą numer (...) o powierzchni 3.225 m⁽⁽²⁾⁾ oraz działki numer (...) o łącznej powierzchni 1.802 m⁽⁽²⁾⁾, zajęte pod drogi – dowód - mapa nieruchomości k. 141, 142. Dnia 13 czerwca 1991 roku Wojewoda (...) decyzją numer (...) stwierdził nabycie przez Gminę J. z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 roku nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w J. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...) o pow. 1.308 m⁽⁽²⁾⁾ uregulowanej w księdze wieczystej numer (...) – dowód - decyzja k. 133-134. Nieruchomość ta umową sporządzoną w formie aktu notarialnego Repertorium A numer (...) z 26 lutego 1985 roku oddana została w użytkowanie wieczyste D. F. i M. F. – dowód – uzasadnienie k.171. Wojewoda (...) decyzją z 19 grudnia 1991 roku numer (...) stwierdził nabycie przez Gminę J. z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 roku nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w J. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...) o pow. 1.982 m⁽⁽²⁾⁾ uregulowanej w księdze wieczystej numer (...) – dowód - decyzja k. 135-136. Umową zawartą 26 lipca 1985 roku w formie aktu notarialnego Repertorium (...) pracownik działający z upoważnienia Naczelnika Miasta J. oddał S. G. i E. G. działkę oznaczoną numerem (...) – dowód – umowa k. 177-180. Postanowieniem z 2 grudnia 1993 roku Sąd Rejonowy w Otwocku Wydział Cywilny, w sprawie sygn. akt I Ns 3/91 wznowił postępowanie w sprawie Ns 390/06

i uchylił postanowienie Sądu Powiatowego w O. z 5 sierpnia 1960 roku w części dotyczącej 1/2 nieruchomości (...) i (...)o powierzchni 8.330m^{((2))}przy ulicy (...) w M. uregulowanej w księdze wieczystej (...) stanowiącej własność K. L. i w tym zakresie wniosek Skarbu Państwa oddalił – dowód – postanowienie z uzasadnieniem k. 137-140. Postanowieniem częściowym z 21 listopada 1995 roku Sąd Rejonowy w Otwocku w sprawie sygn. akt I Ns 599/94 z udziałem Skarbu państwa i Gminy J. zniósł współwłasność nieruchomości położonej w M. działki numer (...) o powierzchni 3.225 m^{((2))} stanowiącej część większej nieruchomości mającej urządzoną księgę wieczystą (...) w ten sposób, że działkę numer (...) o powierzchni 3.225 m^{((2))}przyznał na wyłączną własność K. L. bez spłat i dopłat – dowód - postanowienie k. 145. Przewodniczący Zarządu Miasta J. decyzją z 28 października 1999 roku przekształcił prawo użytkowania wieczystego działki numer (...) o powierzchni 1.982m^{((2))}w prawo własności na rzecz S. G. oraz E. G. dotychczasowych użytkowników wieczystych tej nieruchomości – dowód - decyzja k. 147-148. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji na skutek wniosku powoda decyzją numer (...) z 17 maja 2007 roku na podstawie art. 156 § pkt 2 w związku z art. 157 § 1 oraz art. 158 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego stwierdził nieważność decyzji Wojewody (...) z 13 czerwca 1991 roku numer (...)stwierdzającej nabycie przez Gminę J. prawa własności nieruchomości położonej w J. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów obręb (...), jako działka numer (...) – dowód - odpis decyzji k. 170-172. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji na skutek wniosku powoda decyzją numer (...) z 13 grudnia 2007 roku na podstawie art. 156 § pkt 2 w związku z art. 157 § 1 oraz art. 158 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego stwierdził nieważność decyzji Wojewody (...) z 19 grudnia 1991 roku numer (...) stwierdzającej nabycie przez Gminę J. prawa własności nieruchomości położonej w J. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów obręb (...), jako działki numer (...) (wyodrębnionych z działki nr (...)) – dowód - odpis decyzji k. 10, 173-175. Sąd Rejonowy w Otwocku postanowieniem z 12 marca 2008 roku w sprawie sygn. akt I Ns 866/07 z udziałem Skarbu Państwa i Gminy J. zniósł współwłasność nieruchomości położonej w J. przy ulicy (...), numer działki (...) o powierzchni 1308 m^{((2))}w ten sposób, że nieruchomość tą przyznał bez spłat i dopłat na rzecz Skarbu Państwa – dowód – postanowienie k. 176. Wobec przeznaczenia części dawnych działek hipotecznych (...) i(...) na urządzenie ulicy (...) decyzją numer (...) z 28 grudnia 2005 roku stwierdził nabycie przez Gminę J. z mocy prawa z dniem 1 stycznia 1999 roku udziału wynoszącego 1/2 część w nieruchomości zajętej pod ulicę (...) w J., oznaczonej w ewidencji gruntów w obrębie numer (...) jako działki: numer (...) o powierzchni 115 m^{((2))}, numer (...) o powierzchni 221 m^{((2))}oraz numer (...) o powierzchni 381 m^{((2))}– dowód - odpis decyzji k. 150-151. Wojewoda (...) decyzją numer (...) z 28 grudnia 2005 roku stwierdził nabycie przez Gminę J. z mocy prawa z dniem 1 stycznia 1999 roku udziału wynoszącego 1/2 część w nieruchomości zajętej pod ulicę (...) w J., oznaczonej jako działki: numer (...) o powierzchni 11 m^{((2))}, numer (...) o powierzchni 736 m^{((2))}, numer (...)o powierzchni 20 m^{((2))}oraz numer (...) o powierzchni 318 m^{((2))}– dowód - odpis decyzji k. 152-153. Za przejęty pod urządzenie dróg publicznych udział we własności nieruchomości powód otrzymał kwotę 49.032,00 PLN tytułem odszkodowania – dowód - decyzja Starosty O. z 19 września 2007 roku k. 154-155. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. decyzją z 7 maja 2012 roku orzekło na podstawie art. 158 § 2 k.p.a. w związku z art. 156 §1 pkt 2 k.p.a. oraz art. 156 § 2 k.p.a., że decyzja Przewodniczącego Zarządu Miasta J. numer (...) z 28 października 1999 roku orzekająca o odpłatnym przekształceniu prawa użytkowania wieczystego działki numer (...) o powierzchni 1982 m^{((2))}w prawo własności na rzecz S. G. oraz E. G. została wydana z naruszeniem prawa, jednakże nie można stwierdzić jej nieważności z powodu wywołania przez tą decyzję nieodwracalnych skutków prawnych – dowód - decyzja k. 247-250. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. decyzją z 18 maja 2012 roku orzekło na podstawie art. 158 § 2 k.p.a. w związku z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (t.j. Dz. U. z 1969 roku, numer 22, poz. 159 ze zm.), że decyzja Naczelnika Miasta J. numer (...) z 14 czerwca 1985 roku orzekająca o przyznaniu na rzecz E. G. i S. G. prawa użytkowania wieczystego terenu położonego w J. przy ulicy (...) (działka numer (...) w obrębie (...)) została wydana z rażącym naruszeniem prawa, jednakże nie można stwierdzić jej nieważności z powodu wywołania przez tą decyzję nieodwracalnych skutków prawnych – dowód - decyzja k. 278-278v. Obie decyzje Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. zostały uznane za ostateczne i podlegające wykonaniu 8 października 2012 roku – dowód – potwierdzenie k. 261, 278verte. Wartość rynkową udziału 1/2 części nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 1.982m^{((2))} według stanu na dzień 14

czerwca 1985 roku, a cen z 24 stycznia 2014 roku biegła sądowa, rzeczoznawca majątkowy B. D. szacowała w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej – dowód – opinia k. 308. Biegła wygenerowała elementy rynku lokalnego, określiła główne cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości (położenie, przeznaczenie w planie zagospodarowania, sąsiedztwo i otoczenie, powierzchnię gruntu, wyposażenie w media i dojazd), wybrała kilkanaście nieruchomości uznanych za porównywalne (o znanych cechach i znanych cenach transakcyjnych), określiła cenę średnią, określiła wartość współczynników korekcyjnych, skorygowała cenę jednostkową i ostatecznie określiła cenę rynkową odpowiadającej udziałowi w 1/2 części w prawie własności na kwotę 286.824,00 PLN- dowód – opinia k. 308-316. Stosując te same metody ustalenia wartości rynkowej szacowanego udziału powoda na datę 24 lutego 2015 roku biegła B. D. oszacowała ten udział na kwotę 283.917,00 PLN, w ostatnim roku ceny transakcyjne gruntów w przedmiotowym rejonie spadły i kształtowały się na poziomie 304 zł/m^{((2))}, w przedziale od 220 zł/m^{((2))} do 391 zł/m^{((2))} - dowód – aktualizacja opinii k. 455-471. Pozwana Gmina J. otrzymała odpis pozwu 21 lipca 2008 roku – dowód – potwierdzenie odbioru k. 45. Pozwany Skarb Państwa odpis pozwu otrzymał 14 grudnia 2009 roku – dowód – potwierdzenie odbioru k. 202, 203.

Sąd Okręgowy dokonał następującej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego i zważył, co następuje:

Stan faktyczny nie był kwestionowany przez żadną ze stron. Został ustalony przez Sąd w oparciu o wydane w sprawie nieruchomości, stanowiącej w 1/2 części własność powoda, orzeczenia sądów i decyzje administracyjne. Ich prawdziwość nie budziła wątpliwości Sądu i stron. Pozwani kwestionowali swoją odpowiedzialność i podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia powoda.

Za zdarzenie stanowiące podstawę żądania odszkodowania od Skarbu Państwa powód uznaje wydanie przez Naczelnika Miasta J. 14 czerwca 1985 roku decyzji o przyznaniu na rzecz E. G. i S. G. prawa użytkowania wieczystego terenu położonego w J. przy ulicy (...) (działka numer (...) w obrębie 21), która decyzją z dnia 18 maja 2012 roku przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. na podstawie art. 158 § 2 k.p.a. w związku z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (t.j. Dz. U. z 1969 roku, numer 22, poz. 159 ze zm.) została uznana za wydaną z rażącym naruszeniem prawa.

Zdarzeniem szkodzącym obciążającym Gminę J. jest zdaniem powoda decyzja Przewodniczącego Zarządu Miasta J. z 28 października 1999 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) o powierzchni 1982m² w prawo własności na rzecz S. G. oraz E. G., która także przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze została uznana za wydaną z naruszeniem prawa (art. 156 § 1 pkt 2 i § 2 k.p.a), a także decyzja Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 13 grudnia 2007 roku wydana na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 w związku z art. 157 § 1 oraz art. 158 § 1 k.p.a. stwierdzająca nieważność decyzji Wojewody (...) z 19 grudnia 1991 roku, która stwierdzała nabycie z mocy prawa przez Gminę J. prawa własności nieruchomości oznaczonej jako działki (...).

Podstawą prawną roszczenia powoda jest obecnie nieobowiązujący przepis art. 160 § 1 i 2 k.p.a. w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 sierpnia 2004 roku oraz art. 417⁽⁽¹⁾⁾ § 2 k.c.. W sprawie ma zastosowanie uchwała pełnego składu Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2011 roku w sprawie III CZP 112/10, publ. OSNC z 2011 z. 7-8 poz. 75, Lex nr 751460, w której Sąd Najwyższy przesądził, że „do roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej ostateczną decyzją administracyjną wydaną przed dniem 1 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.”. Specyfiką odpowiedzialności deliktowej przewidzianej w art. 160 k.p.a. jest uzależnienie dochodzenia odszkodowania za szkodę wyrządzoną wydaniem ostatecznej decyzji od uprzedniego stwierdzenia jej niezgodności z prawem we właściwym postępowaniu. Chodzi tu zarówno o stwierdzenie nieważności decyzji z powodu kwalifikowanych naruszeń określonych w art. 156 § 1 k.p.a. lub o stwierdzenie - w sytuacji, o której mowa w art. 158 § 2 k.p.a. - wydania decyzji z takimi kwalifikowanymi naruszeniami prawa. Ostateczna decyzja nadzorczą zawierająca takie stwierdzenie wiąże w sprawie o odszkodowanie, ma więc niewątpliwie charakter prejudykatu przesądzającego jedną z przesłanek omawianej odpowiedzialności deliktowej - bezprawności działania organu przy wydaniu decyzji. Ostateczne decyzje nadzorcze tj. decyzje SKO z dnia 7 maja 2012

roku oraz z 18 maja 2012 roku przesądziły o tym, że decyzje: Przewodniczącego Zarządu Miasta J. z 28 października 1999 roku o odpłatnym przekształceniu prawa użytkowania wieczystego działki numer (...) o powierzchni 1982 m⁽⁽²⁾⁾ została wydana z naruszeniem prawa - art. 156 § 1 pkt 2 i § 2 k.p.a. oraz art. 158 § 2 k.p.a. oraz Naczelnika Miasta J. z 14 czerwca 1985 roku o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego na rzecz E. G. i S. G. jako wydana z rażącym naruszeniem prawa - art. 156 § 1 pkt 2 i § 2 k.p.a. oraz art. 158 § 2 k.p.a. W myśl przepisu art. 160 § 1 k.p.a. 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 winę za powstanie okoliczności wymienionych w tym przepisie. Zgodnie z regulacją art. 160 § 2 i 3 k.p.a. do odszkodowania stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem art. 418 tego kodeksu, a odszkodowanie przysługuje od organu, który wydał decyzję z naruszeniem przepisu art. 156 § 1, chyba że winę za powstanie okoliczności wymienionych w tym przepisie ponosi inna strona postępowania dotyczącego tej decyzji; w tym ostatnim przypadku roszczenie o odszkodowanie służy w stosunku do strony winnej powstania tych okoliczności. Decyzja Naczelnika Miasta J. z 14 czerwca 1985 roku wydana została przez organ pozwanego – Skarbu Państwa, gdyż Naczelnik Miasta był Rejonowym organem administracji rządowej ogólnej, a decyzja Przewodniczącego Zarządu Miasta J. z 28 października 1999 roku wydana została przez organ pozwanej Gminy J.. Zarówno pozwany Skarb Państwa, obecnie reprezentowany przez Starostę O. jak i pozwana Gmina J. odpowiadają zgodnie z art. 160 § 3 k.p.a. w związku z art. 417⁽⁽¹⁾⁾ § 2 k.c. za szkodę wyrządzoną powodowi. Ich odpowiedzialność jest solidarna, gdyż jest oparta na tej samej podstawie prawnej. W stanie faktycznym i prawnym aktualnym w dacie wydania obu wadliwych decyzji, wydanie decyzji zgodnych z prawem nie spowodowałoby przejścia na własność osób trzecich udziału powoda w prawie własności nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...), obecnie (...) i (...). Z treści decyzji nadzorczych wynika, że gdyby organy wydające te decyzje zastosowały prawo właściwie nie powinny wydać skarżonych decyzji w ogóle. Pierwszą decyzją w ciągu zdarzeń szkodzących była decyzja z 14 czerwca 1985 roku wydana przez Naczelnika Miasta J.. Przyczyną szkody nie mogło być postanowienie Sądu Powiatowego w O. z 5 sierpnia 1960 roku, jak to konstruuje pozwana. Gdyby decyzja Naczelnika Miasta J. nie została wydana, to po uchyleniu postanowienia Sądu Powiatowego w O. i oddaleniu wniosku Skarbu Państwa o zasiedzenie możliwe byłoby przywrócenie prawa udziału 1/2 w prawie własności działki (...) powodowi i powód nie poniósłby szkody. Podstawą kwestionowanej decyzji Naczelnika Miasta J. z 14 czerwca 1985 roku były przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, a przepis art. 10 ust. 1 tej ustawy stanowił, że w użytkowanie wieczyste może być oddany tylko teren państwowy. Uchylenie przez Sąd Rejonowy w Otwocku postanowienia Sądu Powiatowego w O. z dnia 5 sierpnia 1960 roku i oddalenie wniosku Skarbu Państwa o stwierdzenie nabycia nieruchomości przez zasiedzenie, a także stwierdzenie nieważności decyzji komunalizacyjnej Wojewody (...) z dnia 19 grudnia 1991 roku oznacza, że Skarb Państwa nigdy nie nabył własności nieruchomości oznaczonej jako działka (...). Naczelnik Miasta J. wydając decyzję z 14 czerwca 1985 roku rażąco naruszył prawo tj. art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w miastach i osiedlach. Prowadzące postępowanie administracyjne Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. ustaliło, że Przewodniczący Zarządu Miasta J. wydając decyzję z dnia 28 października 1999 roku wiedział o postanowieniu Sądu Rejonowego w Otwocku z dnia 2 grudnia 1993 roku, sygn. akt I Ns 3/91, który uchylił postanowienie z dnia 5 sierpnia 1960 roku w części dotyczącej połowy nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej (...). Organ pozwanej Gminy J. miał zatem świadomość, że Skarb Państwa nigdy nie nabył własności 1/2 części nieruchomości, wiedział również o toczącym się z wniosku powoda postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości o powierzchni 8.330 m⁽⁽²⁾⁾ składającej się z dawnych działek hipotecznych (...) i (...) uregulowanych w księdze (...) w J., gdyż Gmina J. była uczestnikiem obu tych postępowań przed Sądem Rejonowym w Otwocku i w obu ustanowiła profesjonalnego pełnomocnika do reprezentowania interesów Gminy J.. Mimo tej wiedzy Przewodniczący Zarządu Miasta J. wydał decyzję o przekształceniu użytkowania wieczystego w prawo własności wbrew treści art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 4 września 1997 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (Dz. U. Nr 123, poz. 781 ze zm.), gdyż decyzja naruszała prawo powoda jako osoby trzeciej. Zatem pomiędzy tymi decyzjami a szkodą powoda zachodzi związek przyczynowy o jakim mowa w przepisie art. 361 § 1 k.c.. Powód żądał odszkodowania za to, że pozbawiony został swojego prawa, które stało się prawem osób trzecich nieodwracalnie na skutek decyzji, które następnie zostały uchylone jako wydane z naruszeniem prawa. Sąd uznał, że szkodą powoda jest utrata prawa, które nie może już wejść do majątku powoda. Rzeczywista szkoda polega bowiem na uszczerbku w dobrach

poszkodowanego, polegającym na różnicy między ich stanem będących wynikiem zdarzenia szkodzącego a stanem jaki istniałby, 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 składu 7 sędziów 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). Gdyby nie zostały wydane decyzje szkodzące powód mógłby rozporządzać swoim udziałem w prawie własności nieruchomości. Powód został pozbawiony tego prawa trwale, dlatego jego szkodą jest wartość na datę orzekania udziału we własności nieruchomości stanowiącej działkę numer (...), wyodrębnionych z działki (...). Obie decyzje, z których powód wywodzi swoje roszczenie zostały uznane za wydane z naruszeniem prawa, zaś Sąd w niniejszym postępowaniu jest nimi związany w zakresie przesądzenia o odpowiedzialności podmiotów wydających decyzje. Okoliczność ta nie może być zatem kwestionowana w toku postępowania cywilnego, gdyż bezprawność działania organów pozwanych została stwierdzona prawomocnie w toku postępowania administracyjnego. Powód nie przyczynił się do szkody nie występując o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ani powództwa o unieważnienie użytkownika wieczystego. Podnosząc zarzut przyczynienia się powoda do powstania szkody pozwana Gmina J. wskazała tylko, że było to przyczynienie znaczące. Powód nie występował o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ani o ustalenie, że nieważna jest umowa użytkownika wieczystego, gdyż wystąpił o zniesienie współwłasności obu dawnych działek (...) i (...) o powierzchni 8.330 m⁽²⁾ uregulowanych w dawnej księdze hipotecznej (...). Powód cofnął wniosek co do działki (...) dopiero przed wydaniem orzeczenia, w sprawie, która otrzymała sygn. akt I Ns 866/07, a była kontynuacją postępowań I Ns 599/94 i I Ns 42/02, tak że postanowieniem z dnia 12 marca 2008 roku Sąd Rejonowy w Otwocku wydał postanowienie kończące postępowanie w sprawie zniesienia współwłasności działki numer (...). Powinnością Sądu w niniejszej sprawie było także wyjaśnienie, czy istniała możliwość podjęcia przez poszkodowanego działań realnie zapobiegających wyrządzeniu szkody, bądź ograniczających jej rozmiary. Powód nie mógł skorzystać ze środków ochrony prawnej, jak choćby z powództwa przewidzianego w art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2013 roku poz. 707 ze zm.). Jak słusznie podnosi powód, działanie rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych miało ten skutek, że po dokonaniu wpisu prawa osoby trzeciej – nabywcy użytkownika wieczystego uzyskują najpełniejszą ochronę. Przywołana przez powoda zasada prawna – uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2011 roku w sprawie III CZP 90/10, publ. OSNC 2011/7-8/76, LEX nr 693990 przesądziła, 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 uchwały Sąd Najwyższy wskazał: „rękojmia powinna chronić osobę trzecią (nabywcę prawa) działającego 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 konstytutywnego działania rękojmiami). Należy jeszcze przyjąć, że nabycie to ma nastąpić w takim kształcie jurydycznym i konfiguracji podmiotowej (użytkownik - Skarb Państwa), w jakim prawo użytkownika wieczystego występuje w obrocie prawnym de lege lata (dalszy skutek konstytutywnego działania rękojmiami). 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 prawnorzeczowego między użytkownikiem wieczystym a Skarbem Państwa, zgodnie z treścią aktualnego wpisu do księgi wieczystej przy uwzględnieniu ogólnego i szczegółowego reżimu prawnego tego stosunku. Taka interpretacja art. 5 u.k.w.h. może wywołać zastrzeżenia natury aksjologicznej i systemowej. W niektórych sytuacjach może ona prowadzić do „legalizowania” ex post bezprawnych działań Skarbu Państwa, skierowanych na odjęcie prawa własności gruntu właścicielom, skoro chroniony rękojmiami użytkownik wieczysty ma pozostawać w odpowiedniej relacji prawnorzeczowej ze Skarbem Państwa (jednostką samorządu terytorialnego). Dzieje się tak nawet w sytuacji, w której doszło do ustanowienia użytkownika wieczystego, a następnie wydano np. nadzorczą decyzję administracyjną korzystną dla właściciela przejętego gruntu. Należy jednak stwierdzić, że zastrzeżenia te nie mają decydującego znaczenia de lege lata. Zgodnie z tą interpretacją art. 5 u.k.w.h., przyjęcie nabycia własności gruntu przez Skarb Państwa stanowi jedynie wtórny skutek prawny działania zasady rękojmiami przy założeniu jednak potrzeby stworzenia właściwej ochrony prawnej dla użytkownika wieczystego. Ochrona taka aktualizuje się nie tylko w płaszczyźnie

samego nabycia prawa użytkowania wieczystego, ale także w sferze odpowiednio ukształtowanej konfiguracji stosunku praworzecznego między użytkownikiem wieczystym i aktualnym - w chwili nabycia prawa w dobrej wierze - właścicielem gruntu. 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. Należy stwierdzić, że przedstawiona wykładnia koresponduje także z orzecnictwem sądów administracyjnych, eksponującym odpowiednie powiązanie skutków prawnych rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w sferze obrotu cywilnoprawnego ze sposobem wyrażania stwierdzonej następczo wadliwości decyzji administracyjnej, która stała się podstawą nabycia prawa własności. W okolicznościach uzasadniających zastosowanie rękojmi nie stwierdza się w postępowaniu administracyjnym nieważności określonej decyzji administracyjnej, lecz poprzestaje się na stwierdzeniu wydania takiej decyzji z naruszeniem prawa ze względu na wywołanie przez nią nieodwracalnych skutków prawnych - art. 156 § 2 k.p.a.” Tak właśnie stało się w niniejszej sprawie. Powód nie uzyskałby ochrony w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a decyzje nadzorcze, stanowiące prejudykat w sprawie nie stwierdzają nieważności decyzji, a jedynie wydanie z rażącym naruszeniem prawa. Należy jeszcze tylko przypomnieć, że decyzja Przewodniczącego Zarządu Miasta J. z 28 października 1999 roku o odpłatnym przekształceniu użytkowania wieczystego w prawo własności wydana została ze świadomością działania pozwanej Gminy J. na szkodę powoda. Nietrafne jest powoływanie się przez pozwaną na funkcjonowanie w obrocie prawnym postanowienia Sądu Powiatowego w O. z 5 sierpnia 1960 roku i to w dwóch aspektach – zarówno co do uprawnienia pozwanych do wydawania decyzji z naruszeniem prawa, jak i co do rozpoczęcia biegu przedawnienia roszczenia powoda. To postanowienie nie było zdarzeniem wywołującym szkodę, jak twierdzi pozwana. Postanowienie to jako nieprawidłowe zostało uchylone ze skutkiem *ex tunc* postanowieniem z 2 grudnia 1993 roku, a więc Skarb Państwa nigdy nie stał się właścicielem części powoda – 1/2 - w nieruchomości oznaczonej jako działka (...). Postanowienie z 5 sierpnia 1960 roku nie mogło więc być źródłem szkody powoda. Organ Skarbu Państwa – Naczelnik Miasta J. wydał 14 czerwca 1985 roku decyzję o przyznaniu E. G. i S. G. prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, choć nie było do tego podstaw prawnych. Następnie decyzja komunalizacyjna Wojewody (...) z 19 grudnia 1991 roku i oraz decyzja Przewodniczącego Zarządu Miasta J. jako organu pozwanej Gminy J. z 28 października 1999 roku o przekształceniu użytkowania wieczystego w prawo własności na trwale pozbawiły powoda jego prawa do nieruchomości. W orzecnictwie Sądu Najwyższego utrwalił się pogląd, że jakkolwiek źródłem szkody i odpowiedzialności w takich sytuacjach jest ostateczna decyzja administracyjna nieważna lub niezgodna z prawem, jednak dopiero ostateczna decyzja nadzorcza, w tym wypadku decyzje Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 13 grudnia 2007 roku, SKO z 7 maja 2012 roku i SKO z 18 maja 2012 roku są tymi zdarzeniami prawnymi, które pozwalają na dochodzenie roszczeń odszkodowawczych i wszczęcie odpowiedniego postępowania sądowego lub administracyjnego. Decyzja MSWiA jakkolwiek stwierdzała nieważność decyzji komunalizacyjnej, to co do skutków prawnych uznała, że nie były one nieodwracalne i odesłała powoda do postępowania badającego legalność decyzji Przewodniczącego Zarządu Miasta J.. Tak więc po dniu 7 maja 2012 roku możliwe było dochodzenie przez powoda roszczeń odszkodowawczych od Gminy J., a po 18 maja 2012 roku od Skarbu Państwa. Przy czym należy pamiętać, że decydujące jest nie wydanie decyzji nadzorczej, a data jej prawomocności.

Nietrafny jest zarzut pozwanych przedawnienia roszczenia powoda. Zgodnie 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 k.p.a. albo decyzja, w której organ stwierdził, w myśl art. 158 § 2 k.p.a., że zaskarżona decyzja została wydana z naruszeniem przepisu art. 156 § 1 k.p.a. Termin przedawnienia przewidziany § 6 art. 160 k.p.a. zawsze rozpoczynał swój bieg w dniu, w którym decyzja nadzorcza stawała się ostateczna, bez względu na to, kiedy szkoda powstała lub się ujawniła (por. wyrok z dnia 16 lipca 2009 r., I CSK 499/08, Lex nr 528228; wyrok z dnia 18 kwietnia 2008 r., II CSK 639/07, Lex nr 515705, wyrok z dnia 5 grudnia 2007 r., I CSK 301/07, Lex nr 371425 czy uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 lutego 2006 r., III CZP 84/05, OSNC 2006/7-8/114). Decyzje nadzorcze stały się ostateczne z dniem 8 października 2012 roku, a

pozew został wniesiony przeciwko Gminie J. 27 lutego 2008 roku, a w dniu 3 grudnia 2009 roku przeciwko Skarbowi Państwa – Staroście O., zatem nie może być mowy o upływie terminu przedawnienia.

Stosownie do art. 160 § 1 k.p.a. powód może dochodzić odszkodowania za rzeczywistą szkodę. Pojęcie rzeczywistej szkody należy rozumieć jako powstałą wbrew woli poszkodowanego różnicę między obecnym jego stanem majątkowym, a tym stanem, jaki zaistniałby, gdyby nie nastąpiło wydarzenie wywołujące szkodę - tak Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 11 lipca 1957 r., 2 CR 304/57, OSN 1958, nr III, poz. 76 oraz w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1963 r., IH PO 31/63, OSNCP 1964, nr 7-8, poz. 128 w wyroku z dnia 16 kwietnia 2002 r. w sprawie V CKN 960/00 oraz z dnia 15 listopada 2002 r. w sprawie V CKN 1325/00. Powód dowiódł istnienie związku przyczynowego pomiędzy szkodą, a zdarzeniami szkodzącymi – orzeczeniami, które następnie zostały uznane za wydane niezgodnie z prawem. Nabycie prawa należącego do powoda przez osoby trzecie na skutek decyzji organów pozwanych wyłącza możliwość dochodzenia naprawienia szkody poprzez przywrócenie stanu poprzedniego, a jedynie poprzez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej (art. 363 § 1 k.c.). „Przy ocenie wysokości uszczerbku majątkowego w postaci *damnum emergens*, spowodowanego wadliwą decyzją administracyjną i polegającego na utracie własności nieruchomości miejskiej (użytkowania wieczystego), należy brać pod uwagę przeznaczenie tej nieruchomości - jako elementu jej ogólnego stanu - z chwili wydania wadliwej decyzji, a ceny z daty ustalenia odszkodowania (art. 363 § 2 k.c.)” - wyrok Sądu Najwyższego z 12 marca 2015 roku, sygn. akt I CSK 467/14, LEX nr 1655306. Ustalenia biegłej z zakresu (...) i wnioski z niej płynące Sąd uznał za prawidłowe. Opinia ta jest jasna, spójna i w ocenie Sądu w wystarczający sposób wyjaśnia zagadnienia wymagające wiadomości specjalnych. Drobne pomyłki w opinii nie miały wpływu na ustalenie ostatecznej ceny wycenianej nieruchomości, w szczególności, że biegła składając ustnie opinię uzupełniającą ustosunkowała się do wszystkich wątpliwości stron. Istotą wyceny było ustalenie stanu działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) na dzień 14 czerwca 1985 roku, przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego oraz cen w dacie ustalenia odszkodowania. Sąd dał wiarę opinii biegłej, że udział we współwłasności dużej nieruchomości jest czynnikiem obniżającym wartość rynkową nieruchomości i uznał, że na datę orzekania wartość rynkowa udziału powoda wynosi 286.824,00 PLN. Biegła w operacie aktualizacyjnym na styczeń 2015 roku wartość udziału powoda w tej nieruchomości wyceniła na kwotę 283.917,00 PLN. Jednak Sąd uznał, że było to wynikiem zmiennej sytuacji na rynku nieruchomości w 2014 roku ze względu na powszechnie znane załamanie się kursu franka szwajcarskiego. Sąd uwzględnił roszczenie powoda zgodnie z jego ostatecznym żądaniem uznając, że przyznanie odszkodowania powodowi było możliwie na etapie wydania opinii podstawowej. Powód nie przyczynił się do przedłużenia postępowania, a zatem nie powinien on ponosić odpowiedzialności majątkowej za spadek cen transakcyjnych w okresie pomiędzy wydaniem pierwszej opinii, a jej aktualizacją i to na skutek jednorocznego wahania kursów walut, które mają znaczenie dla zaciągania kredytów bankowych na cele związane z nabyciem nieruchomości. Szczególnie, że różnica jest niewielka, bo wynosiła 2.907,00 PLN. Powód cofnął pozew ponad kwotę 286.824,00 PLN, ale pozwany Skarb Państwa nie wyraził zgody na cofnięcie pozwu. Udział powoda został oszacowany przez sąd na kwotę 286.824,00 PLN. Powód nie przedstawił dowodów, w oparciu o które można uznać, że szkoda powoda jest wyższa od ustalonej przez Sąd, ani takich z których wynikałaby odpowiedzialność Skarbu Państwa ponad kwotę 286.824,00 PLN do kwoty 800.000,00 PLN.

Pozwana Gmina J. otrzymała odpis pozwu 21 lipca 2008 roku, pozwany Skarb Państwa odpis pozwu otrzymał 14 grudnia 2009 roku. Stosownie do art. 455 k.c. pozwani powinni spełnić świadczenie niezwłocznie po wezwaniu do zapłaty przez powoda, a tym wezwaniem jest doręczenie odpisu pozwu. Sąd zasądził od pozwanych odsetki od dnia następnego, stosownie do art. 481 § 1 i 2 k.c. Powód nie dowiódł, że wzywał pozwanych do zapłaty w innym terminie.

W stosunku do pozwanej Gminy J. powód cofnął skutecznie pozew. Zgodnie z art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku, przy czym z mocy art. 203 § 4 k.p.c. sąd może uznać za niedopuszczalne cofnięcie pozwu, zrzeczenie się lub ograniczenie roszczenia tylko wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że wymienione czynności są sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzają do obejścia prawa. Sąd uznając, że cofnięcie pozwu nie zmierza do obejścia prawa i nie jest to czynność sprzeczna z prawem lub zasadami współżycia społecznego umorzył postępowanie w stosunku do Gminy J. na zasadzie art. 355 § 1 k.p.c.

O kosztach procesu sąd orzekł na mocy art. 100 k.p.c. stosunkowo je rozdzielając, przyjmując, że wygrana powoda wynosi ok. 30% . Koszty poniesione przez powoda to: wynagrodzenie pełnomocnika – 7.217,00 PLN, wydatki (wynagrodzenie biegłej) – 3.365,96 PLN i opłata od pozwu - 14.342,00 PLN, łącznie 24.924,96 PLN, a 30% z tej kwoty stanowi kwotę 7.477,50 PLN. Koszty pozwanych to w przypadku każdego z nich wynagrodzenie pełnomocników po 5.400,00 PLN – 70% od kwoty 7.200,00 PLN. Koszty poniesione przez powoda są wyższe o 2.077,50 PLN (7.477,50 PLN – 5.400,00 PLN) i ta należność powinna być powodowi zwrócona przez pozwanych solidarnie. Na podstawie art. 113 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz. U. z 2010 roku Nr 90 poz. 594 ze zm.) Sąd nakazał pobranie od powoda 16.707,96 PLN (wydatki i opłata stosunkowa wynoszą łącznie 17.707,96 PLN – 3.365,96 PLN wynagrodzenie biegłej, opłata 5% od kwoty zasądzonej, a nie dochodzonej, powód od pozwu zapłacił 1.000,00 PLN) tytułem wydatków oraz nieuiszczonej opłaty stosunkowej z zasądzonego mu roszczenia.