

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 12 kwietnia 2012 roku M. W. (1) i F. Ł. C. vel F. F. (1) wnieśli o zasądzenie od Skarbu Państwa – Wojewody (...) kwoty 1.832.110 zł w tym:

- kwoty 940.000 zł tytułem odszkodowania za szkodę spowodowaną wydaniem decyzji komunalizacyjnej Wojewody (...) z dnia 25 kwietnia 1991 roku dotyczącej nieruchomości w Ł. przy ulicy (...), oraz
- kwoty 892.070 zł tytułem odszkodowania za szkodę spowodowaną zbyciem, jeszcze przed komunalizacją, w roku 1989, przez Skarb Państwa dwóch lokali mieszkalnych numer (...) w budynku posadowionym na wymienionej wyżej nieruchomości.

Powodowie wnieśli także o zasądzenie kosztów procesu.

Jak sprecyzowano w uzasadnieniu pozwu, na kwotę dochodzoną tytułem odszkodowania za szkodę wyrządzoną decyzją komunalizacyjną składają się: kwota 768.000 zł z tytułu utraty lokali zbytych już przez gminę po komunalizacji, 172.040 zł wartość utraconej części gruntu, a nadto utracone czynsze z nieruchomości w okresie, kiedy pozostawała ona we władaniu Gminy. (pozew k. 2-10, pismo precyzujące k. 94)

W piśmie z dnia 15 listopada 2012 roku żądanie zapłaty sprecyzowane zostało w ten sposób, że powodowie domagają się, na zasadzie podejmowania czynności zachowawczych, dochodzonej kwoty w równych częściach, to jest po 916.055 zł każdy. (pismo k. 123)

Postanowieniem z dnia 26 czerwca 2012 roku Sąd zwolnił M. W. (1) od kosztów sądowych w części przekraczającej kwotę 10.000 zł, i F. Łaję C. vel F. F. (1) powyżej kwoty 10.000 zł. (postanowienie k. 108)

W odpowiedzi na pozew, Skarb Państwa wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Prokuratorii Generalnej. Dla uzasadnienia stanowiska podniesiono zarzuty:

- braku legitymacji procesowej czynnej powodów twierdzących, że ich poprzednikom prawnym przysługiwało prawo własności nieruchomości,
- braku związku przyczynowego między wadliwą decyzją komunalizacyjną a szkodą powodów i brak legitymacji biernej Skarbu Państwa (wydanie wadliwej deklaratoryjnej decyzji wojewody nie było przyczyną sprawczą utraty przez powodów własności lokali, które zostały sprzedane przez gminę a Skarb Państwa nie powinien i nie może odpowiadać za działania gminy),
- zarzut upływu trzyletniego terminu przedawnienia roszczeń wywodzonych z faktu wydania wadliwej decyzji administracyjnej wynikającego z art. 160§6 k.p.a., a liczonego od dnia, w którym ostateczna stała się decyzja stwierdzająca nieważność bądź wydanie decyzji z naruszeniem przepisu art. 156 § 1 k.p.a.,
- zarzut, zgodnie z którym jeżeli wadliwa decyzja zapadła przez wejściem w życie Konstytucji RP z 1997 roku, odszkodowanie nie obejmuje utraconych korzyści.

Roszczenie zakwestionowane zostało także co do wysokości.

(odpowieź na pozew k. 132-146)

W piśmie z dnia 25 kwietnia 2013 roku pełnomocnik powodów wskazał, iż pozew dotyczy kwot (proporcjonalnie do udziałów współwłaścicieli) po 458.027, 50 zł na rzecz M. W. (1) i F. Ł. C. vel F. F. (1), oraz kwoty 916.055 zł tytułem odszkodowania należnego spadkobiercom Z. L., w imieniu których M. W. (1) działa jako kurator spadku.

Odpowiadając na zarzuty strony pozwanej powodowie podnieśli, że gdyby nie zapadła wadliwa decyzja komunalizacyjna, nie doszłoby do sprzedaży lokali przez gminę, która dysponując tą decyzją była uprawniona do rozporządzania przedmiotem swej własności. Nadto powodowie wskazali, że szkody wynikłej z wcześniejszej sprzedaży lokali przez Skarb Państwa, nie łączą z decyzją komunalizacyjną, a podstaw do żądania odszkodowania upatrują tu w oddaleniu, w wyniku wznowienia postępowania, roszczenia o stwierdzenie przemilczenia. Co do zarzutu przedawnienia powodowie podnieśli, że 3 letniego terminu przedawnienia nie można liczyć od 17 maja 2007 roku, skoro w dacie jego upływu, decyzja ta była już uchylona. Wskazali, że jako prejudykat wskazują decyzję Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 25 maja 2009 roku. (pismo k. 154)

W piśmie z dnia 22 lipca 2014 roku pełnomocnik powodów wskazał, że powodami w sprawie są jedynie M. W. (1) i F. F. (1), oraz że M. W. (1) nie jest już kuratorem spadku po Z. L.. (pismo k. 169)

Zarządzeniem z dnia 2 sierpnia 2013 roku pełnomocnik powodów zobowiązany został do wskazania podstawy prawnej dochodzenia od Skarbu Państwa odszkodowania w związku ze sprzedażą lokali numer (...) przy ul. (...) w Ł.. W odpowiedzi pełnomocnik powodów wskazała na przepis art. 417 k.c., i odpowiedzialność Skarbu Państwa za niezgodne z prawem działania przy wykonywaniu władzy publicznej. (zarządzenie k. 171, pismo k. 186)

W piśmie złożonym na rozprawie w dniu 22 października 2014 roku pełnomocnik powodów wniosła o zasądzenie od strony pozwanej wynikającej z opinii biegłego kwoty 454.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 22 października 2014 roku do dnia zapłaty.(pismo k. 407, protokół rozprawy z dnia 23.10.2014, 00:04:00)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Postanowieniem z dnia 9 października 1959 roku w sprawie V Ns I 1725/59 Sąd Powiatowy dla m. Łodzi stwierdził nabycie przez Skarb Państwa, na skutek przemilczenia, własności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...). Nieruchomość ta objęta jest księgą wieczystą KW (...) a jako właściciele ujawnieni byli w niej wówczas B. S. i R. małżonkowie C., B. W., A. G. (H.) W. i Z. L.. (niesporne, kopia odpisu KW k.72)

W dniach 16 lutego i 19 grudnia 1989 roku Skarb Państwa zbył lokale numer (...) (obecnie KW (...)) i (...) (obecnie KW (...)) w budynku przy ulicy (...) wraz z udziałami wynoszącymi odpowiednio 139/1000 i 71/1000 w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego gruntu pod nim. (niesporne, kopia odpisu KW dla lokalu (...) k. 63, dla lokalu (...) k. 77)

Decyzją z dnia 25 kwietnia 1991 roku numer (...) Wojewoda (...) stwierdził nabycie własności nieruchomości przy ulicy (...) przez Gminę Ł..(niesporne)

W dniu 28 października 1991 roku Gmina Ł. zbyła własność lokalu numer (...) (obecnie KW (...)) wraz z udziałem wynoszącym 68/1000 w częściach wspólnych budynku i, w takiej samej części, w użytkowaniu wieczystym gruntu pod budynkiem przy ulicy (...). (niesporne, kopia wypisu KW dla lokalu (...) k. 87)

W dniu 29 października 1992 roku Gmina Ł. zbyła własność lokalu numer (...) (obecnie KW (...)) wraz z udziałem wynoszącym 46/1000 w częściach wspólnych budynku i, w takiej samej części, w użytkowaniu wieczystym gruntu pod budynkiem przy ulicy (...). (niesporne, kopia odpisu KW dla lokalu (...) k. 68)

W dniu 27 kwietnia 1993 roku Gmina Ł. zbyła własność lokalu numer (...) (obecnie KW (...)) wraz z udziałem wynoszącym 70/1000 w częściach wspólnych budynku i, w takiej samej części, w użytkowaniu wieczystym gruntu pod budynkiem przy ulicy (...). (niesporne, kopia odpisu KW dla lokalu (...) k. 82)

Wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2002 roku, w sprawie II C 1753/00 o wznowienie postępowania zakończonego prawomocnym postanowieniem zapadłym w sprawie V Ns I 1725/59, Sąd Okręgowy w Łodzi zmienił zaskarżone postanowienie z dnia 9 października 1959 roku i oddalił powództwo Skarbu Państwa o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez przemilczenie.

Pozwanymi w tej sprawie byli: M. W. (1) - następca pierwotnie wpisanych w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości współwłaściciele do ¼ części A. H. i B. małżonków W., oraz F. vel F. F. - jako następczyni prawna pierwotnie wpisanych w księdze do ¼ części współwłaściciele B. S. i R. małżonków C., a także i L. J. jako następczyni (wnuczka) Z. L. zmarłego 21 lipca 1935 roku.

(kopia wyroku wraz z uzasadnieniem, w którym powołano postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadków po ujawnionych pierwotnie w księdze KW Nr (...) współwłaścicielach, k. 27, kopie odpisów postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku przez powodów i ich poprzedników k. 160- 165 a także załączone IV Ns 421/97, II Ns 2739/95, IV Ns II 884/97)

Wnioskiem z dnia 23 października 2006 roku M. W. (1) wystąpił do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji o stwierdzenie nieważności decyzji komunalizacyjnej Wojewody (...) z dnia 25 kwietnia 1991 roku. W wyniku dwukrotnie przeprowadzonego postępowania kontrolnego, decyzją z dnia 25 maja 2009 roku Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji stwierdził, że decyzja z dnia 25 kwietnia 1991 roku, w części obejmującej lokale (...) i (...) wraz z udziałami w prawie użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem, została wydana z naruszeniem prawa, a w pozostałej części jest nieważna. Decyzją powyższą, z dnia 25 maja 2009 roku, uchylono pierwszą decyzję MSWiA z roku 2007 stwierdzającą w całości nieważność decyzji komunalizacyjnej. Jak stwierdzono wówczas, wobec nieodwracalności skutków prawnych wynikających ze sprzedaży po komunalizacji, przez Gminę trzech lokali, w części tej nie można stwierdzić nieważności, a jedynie wydanie aktu komunalizacyjnego z naruszeniem przepisu art. 160 § 1 k.p.a.. Druga decyzja, z 25 maja 2009 roku zaskarżona została przez Miasto Ł.. Wyrokiem z dnia 10 listopada 2009 roku w sprawie I S.A./Wa 1188/09 Wojewódzki Sąd Administracyjny oddalił skargę, zaś wyrokiem z dnia 5 lipca 2011 Naczelny Sąd Administracyjny w sprawie I OSK 1263/10 oddalił skargę kasacyjną wniesioną także przez Prezydenta Miasta Ł.. W księdze wieczystej KW Nr (...) jako właściciel nadal ujawniona jest Gmina Ł.. (niesporne, kopia wniosku z 23.10.2006 k. 39, kopia decyzji z 17.05.2007 o stwierdzeniu nieważności decyzji z 25 kwietnia 1991 roku k. 42, kopia decyzji z 25.05.2009 o uchyleniu decyzji z 17.05.2007 k.45, kopia wyroku WSA k., wyrok NSA k.53, kopia odpisu KW k. 72)

Wartość lokalu numer (...) przy ulicy (...), według stanu z kwietnia 1991 roku i aktualnych cen wynosi 112.000 zł (operat k. 199)

Wartość prawa własności lokalu numer (...) przy ulicy (...) wraz z udziałem w prawie własności gruntu, według stanu z kwietnia 1991 roku i aktualnych cen wynosi 178.000 zł (operat k. 259)

Wartość prawa własności lokalu numer (...) przy ulicy (...) wraz z udziałem w prawie własności gruntu, według stanu z kwietnia 1991 roku i aktualnych cen wynosi 164.000 zł (operat k. 284)

Stan budynku przy ulicy (...), w części frontowej, od roku 1991 nie uległ istotnej zmianie, poza remontem mansardowego dachu, wymianą pionu kanalizacyjnego i wodociągowego, odnowieniem klatki schodowej i prześwitu bramowego, montażem stalowej bramy i wymianą drzwi do klatki schodowej. W kwietniu 1991 roku budynek kwalifikował się do generalnego remontu. (operat k. 247)

Przed Sądem Okręgowym w Łodzi toczył się w sprawie II C 1163/06 zakończony prawomocnym oddaleniem powództwa proces, wszczęty przez M. W. (1) przeciwko Gminie Ł. o zapłatę odszkodowania za sprzedane w latach 1991-1993 lokale. Roszczenie zostało oddalone w oparciu o ocenę, że nie doszło do skutecznego zbycia lokali przez gminę ponieważ niemożliwe było ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu jako prawa związanego z własnością lokalu, jeśli grunt ten jest własnością osób fizycznych.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie, poza wartością lokali, nie był sporny, a jego ustalenie nastąpiło na podstawie niekwestionowanych dokumentów publicznych bądź prywatnych w formie aktu notarialnego.

Z kolei wartość sprzedanych po komunalizacji, przez gminę, lokali ustalona została na podstawie opinii biegłego. Na uwagę zasługuje, że biegły wyceniając lokale uwzględnił także udział w prawie własności gruntu, a nie związany z

lokałem udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem, co uczynił prawidłowo, bo wycenie podlegać miała szkoda właściciela polegająca na utracie ułamka prawa własności nieruchomości gruntowej w tej części, a nie prawa użytkowania wieczystego.

Niezasadny okazał się zarzut powodów, że biegły przy metodzie porównawczej wziął pod uwagę tylko trzy transakcje. Jak wyjaśnił biegły, brał pod uwagę wiele transakcji w danej lokalizacji i segmencie rynku lokali podobnych, z których do ostatecznego porównania wybrał trzy dotyczące przedmiotów najbardziej zbliżonych do wycenianych.

Sąd oddalił wnioski strony powodowej o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego, względnie opinii innego biegłego, celem uwzględnienia w szacunku wartości lokali 3a, 10 i 12 ich obciążenia obligatoryjnym prawem najmu wynikającym z publicznej gospodarki lokalami (poczynając od dekretu z 21 grudnia 1945 roku o publicznej gospodarce lokalami), stopnia zniszczeń i kosztów odbudowy budynku ze zniszczeń wojennych, ulepszeń i remontów, oraz obciążeń z tytułu podatku od nieruchomości i opłaty za użytkowanie wieczyste.

Zmierzając do pomniejszenia wysokości odszkodowania, strona pozwana wskazywała, że gdyby lokale, przy założeniu, że powodowie mogliby je odzyskać, zamieszkane były nadal przez „obcych” lokatorów, to wartość tych lokali w wolnym obrocie byłaby mniejsza niż lokali nie zamieszkałych. (wniosek k. 317)

Zarządzeniem z dnia 24 stycznia 2014 roku pozwany zobowiązany został do szczegółowego określenia okoliczności faktycznych i ograniczeń rzutujących na dokonaną przez biegłego wycenę lokali. W odpowiedzi Skarb Państwa powołał się na orzeczenia Sądu Apelacyjnego i Najwyższego, za którymi wywodzi, że skoro publiczna gospodarka lokalami w Ł. wprowadzona została ex lege, to jej konsekwencje dotyczyłyby także poprzedników prawnych powodów, którzy także przy założeniu utrzymania własności nieruchomości dysponowałiby lokalami o obiektywnie mniejszej wartości. (powołano m.in. orzeczenia S.A. w Warszawie I ACa 326/07 z 12.07.2007 i SN z dnia 8.06.2004 I CK 644/03). Wskazano także na konieczność poniesienia kosztów przez właściciela, który chce odzyskać wynajęty lokal, jak np. koszty zapewnienia lokalu zamiennego, do którego usuwany lokator miałby się przeprowadzić. Co do nakładów czynionych na budynek wskazano na załączone do opinii biegłego dokumenty powołując się jednocześnie na orzecznictwo dotyczące odbudowy po zniszczeniach wojennych budynków (...).

Wnioski te i towarzysząca im argumentacja nie zostały przez Sąd uwzględnione.

Sąd rozpoznający sprawę nie podziela poglądu o oczywistym wpływie publicznej gospodarki lokalami wprowadzonej w roku 1945 na wysokość odszkodowania za szkodę polegającą na odjęciu powodowi prawa własności części lokali. Wartość nieruchomości w tej sprawie winna być, zdaniem Sądu, kategorią zobiektywizowaną. Jako nieuprawnione Sąd uznaje stwierdzenie, że wartość lokalu zmienia się w zależności od sytuacji, która może być na użytek sprawy rozpatrywana jedynie jako mniej lub bardziej prawdopodobna hipoteza dotycząca okoliczności nie związanych z samym lokalem i jego cechami. Wadliwość takiego argumentowania widać dobrze, jeśli założymy, że właściciel nie znajduje na danym. Lokalnym rynku, przez jakiś czas, nabywcy na lokal (biegły podniósł, że w Ł. w zasadzie nie ma transakcji sprzedaży zajętych przez lokatorów lokali, są zawierane raczej umowy sprzedaży całych kamienic czynszowych). Czy wartość lokalu będzie wówczas równa zero? Jaka jest wartość lokalu, którego właściciel nie zamierza sprzedawać, a lokal ten jest przedmiotem najmu? Czy utrata tego lokalu skutkuje wówczas mniejszą stratą? Czy nie należy zakładać, że lokator, z jakichkolwiek powodów, nie zechce dobrowolnie, w jakimś momencie opuścić lokal i uwolni go bez wdrażania aparatu przymusu i bez zapewnienia mu lokalu czy pomieszczenia zastępczego. Czy nie można założyć, że właściciel po odzyskaniu prawa własności całej nieruchomości sprzedałby ją jako całość nabywcy poszukującemu kamienicy w tak dobrej lokalizacji jak ulica (...), dla którego lokatorzy nie stanowiliby istotnej „wady”? Czy takie założenia są mniej uprawnione od tego, które zakłada, że lokal jest i będzie cały czas zajęty, a właściciel stara się go opróżnić? Także powołany w sprawie biegły stwierdził, że choć istnienie stosunku najmu lokalu może wpływać na wartość nieruchomości, nie ma w tej kwestii prostego przełożenia. Poza tym hipotetyczne założenia zawsze mogą być kwestionowane. Za niewystarczający uznać należy argument, że brak jest dowodów na to, że wyceniane lokale byłyby wyłączone spod publicznej gospodarki lokalami. Nie ma także znaczenia, czy nabywcy lokali – dotychczasowi najemcy otrzymali od sprzedającej je gminy 80 % upust ceny w stosunku do oszacowanej

wartości lokali. Preferencyjna cena z zastosowaniem upustu obliczana jest, jak powszechnie wiadomo od wartości lokalu ustalonej przez rzeczoznawców, którzy w wycenach tych nie uwzględniają okoliczności, że lokal jest zajmowany przez najemcę. Nadto, w ramach tworzenia hipotecznych, można postawić i taką, że najemca lokalu, gdyby nie nabył lokalu od gminy, mógłby kupić go do powodów, a wówczas z pewnością okolicznością wpływającą na cenę nie byłoby to, że nabywca w tym lokalu wcześniej zamieszkiwał.

Odszkodowanie ustalane jest obecnie, w roku 2014, kiedy publiczna gospodarka lokalami już nie obowiązuje, bowiem nie można jej utożsamiać z zasadami wynikającymi z ustawy o ochronie praw lokatorów. Argumentacja strony pozwanej miałaby z pewnością znaczenie dla obliczenia wartości utraconych korzyści – pożytków. Wówczas oczywiście istotne byłoby, jakie przy publicznej gospodarce lokalami i czynszach regulowanych, uzyskać można było w danym okresie przychody. Sąd nie znajduje jednak wystarczających argumentów, także w uzasadnieniach przytaczanych przez stronę pozwaną orzeczeń, by kwestie tę przenosić na wartość lokali, których własność powodowie utracili. Dodać jeszcze należy, że także w orzecznictwie (tak SN w wyroku z 29 maja 2007 C CSK 44/2007) zauważa się się, że pojęcie „wartość nieruchomości” nie jest pojęciem tożsamym z „ceną nieruchomości”. Wartość jest bowiem nie tyle jakąkolwiek realną ceną będącą wynikiem transakcji pomiędzy kupującym i sprzedającym lecz raczej szacunkową wyceną, jaka zasadniczo wynika z analizy relacji rynkowych podaży i popytu.

Nie uwzględniono także wniosku o dokonanie wyceny wydatków na nieruchomość w kontekście wartości lokali 3a, 10 i 12. Budynek nie był po wojnie odbudowywany. Nie wiadomo, czy i jakie były w nim zniszczenia wojenne. Nie sposób wprost przenosić na warunki (...) doświadczeń W., w której w czasie Powstania z 1944 roku zniszczona została niemal doszczętnie substancja budynków. Nie ma danych, z których należałoby wnioskować, że po wojnie budynek powodów nie nadawał się do zamieszkania. Na wartość lokali nie może wpływać też fakt, że właściciel ponosi w związku z własnością nieruchomości daniny publicznoprawne. Powodowie jako właściciele z pewnością nie uiszczaliby też opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu.

Przedmiotem roszczenia jest naprawienie szkody wyrządzonej wydaniem decyzji z roku 1991, zatem na wysokość szkody wówczas wyrządzonej nie mogą mieć wpływu zdarzenia wcześniejsze (ewentualne remonty sprzed 1991 roku, w którym zresztą budynek kwalifikowano do generalnego remontu). Z kolei późniejsze naprawy, a z pewnością te czynione po 1994 roku, czynione były już przez wspólnotę mieszkaniową. Co także istotne, przedmiotem niniejszej sprawy nie było rozliczenie nakładów na rzecz między właścicielem a posiadaczem samoistnym. Pozwany nie zgłaszał zarzutu potrącenia ani też żądania wzajemnego. Natomiast wartość lokali (...)wyceniona została według stanu z dnia wyrządzenia szkody a według obecnych cen.

Sąd oddalił także wniosek powodów o dopuszczenia dowodu z opinii biegłego celem wyceny lokali (...), a także o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność utraconych pożytków z nieruchomości za lata 1991 – 2003 przy założeniu prowadzenia prawidłowej gospodarki. (wniosek k. 322). Okoliczności te (wysokość szkody w postaci utraty lokali (...) i pożytków z nieruchomości) nie były istotne dla rozstrzygnięcia wobec braku podstawy do uwzględnienia tych roszczeń co do zasady, o czym mowa będzie poniżej.

Sąd zważył:

W pierwszej kolejności omówienia wymaga zakres dochodzonego roszczenia. Powodowie M. W. i F.Ł. C. vel F.F. reprezentowani byli w procesie przez profesjonalnego pełnomocnika, który na żadnym jego etapie nie cofał częściowo żądania pozwu. Uznać zatem należało, że aktualna jest pierwotnie wskazana wartość przedmiotu sporu, a powodowie dochodzą na zasadzie podejmowania czynności zachowawczych jako współwłaściciele, w imieniu własnym ale na rzecz swoją i na rzecz niewystępujących spadkobierców Z. L., w równych częściach kwoty 1.832.110 zł (po 916.055 zł). Powództwo nie było zmienione podmiotowo, a pełnomocnik dwojga powodów wskazywał jedynie na fakt ustanowienia M. W. (1) kuratorem spadku po Z. L., co jednak okazało się nieaktualne. Sąd nie miał jednak wątpliwości, że dochodzenie wskazanych pozwie roszczeń może być potraktowane jako czynność zachowawcza niektórych tylko spośród współwłaścicieli nieruchomości (art. 209 k.c.) zmierzająca do zachowania wspólnego prawa, co czyni powodów legitymowanych czynnie (podobnie SN w orzeczeniu z 9.06.1998 II CKN 792/97).

Powodowie są, co wynika z załączonych akt postępowań spadkowych, następcami prawnymi czworga, z pięciorga ujawnionych przez 1959 r. właścicieli nieruchomości. Kwestia ta była już także przedmiotem ustaleń przez Sąd Okręgowy w sprawie II C 1753/00 o wznowienie postępowania o stwierdzenie nabycia przez Skarb Państwa własności nieruchomości przez przemilczenie.

Natomiast pismo złożone przez pełnomocnika powodów w dniu 22 października 2014 roku, w którym pełnomocnik powodów wniosła o zasądzenie od strony pozwanej odsetek ustawowych naliczanych od wynikającej z opinii biegłego kwoty 454.000 zł od dnia 22 października 2014 roku do dnia zapłaty, potraktowane winno być jako rozszerzenie żądania o odsetki ustawowe od części dochodzonej pozwem kwoty.

W pierwszej kolejności omówione zostanie roszczenie o odszkodowanie za szkodę spowodowaną sprzedażą w roku 1989, przez Skarb Państwa, dwóch lokali - nr 1 i 11.

Wbrew stanowisku powodów, jego podstawą nie może być przepis art. 417 k.c..

Działanie Skarbu Państwa polegające na sprzedaży tych lokali w roku 1989 nie może być ocenione jako sprzeczne z prawem, skoro Skarb Państwa legitymował się wówczas prawem własności stwierdzonym prawomocnym orzeczeniem sądu z 9 października 1959 roku. Sama zaś czynność polegająca na zawarciu umowy sprzedaży nie mieści się w pojęciu wykonywania władzy publicznej. Jest to typowy przejaw działania Skarbu Państwa w obrocie cywilnoprawnym na zasadzie równości kontrahentów, w sferze dominium, a nie imperium. Źródła szkody upatrywać raczej należy w wydaniu orzeczenia stwierdzającego nabycie własności nieruchomości przez Skarb Państwa w drodze przemilczenia. Do stanu faktycznego z roku 1959 stosować jednak należy prawo materialne wówczas obowiązujące, a zatem nie będzie to obowiązujący od 1 stycznia 1965 roku Kodeks cywilny. Zasady odpowiedzialności Skarbu Państwa za szkody wyrządzone przez funkcjonariuszy przy wykonywaniu władzy publicznej wynikały wówczas z przepisów ustawy z dnia 15 listopada 1956 roku (Dz.U. 54/1956 poz. 243). Zgodnie z treścią przepisu art. 4 ustawy jeżeli szkoda została wyrządzona na skutek wydania orzeczenia lub zarządzenia, Państwo odpowiada tylko wówczas, gdy przy wydaniu orzeczenia lub zarządzenia nastąpiło naruszenie prawa ścigane w trybie postępowania karnego lub dyscyplinarnego, a wina sprawcy szkody została stwierdzona w wyroku karnym lub orzeczeniu dyscyplinarnym albo uznana przez organ przełożony nad sprawcą szkody. Brak stwierdzenia winy w wyroku karnym lub orzeczeniu dyscyplinarnym nie wyklucza odpowiedzialności Państwa, jeżeli wszczęciu lub prowadzeniu postępowania karnego albo dyscyplinarnego stoi na przeszkodzie okoliczność wyłączająca ściganie.

W niniejszej sprawie nie ma zatem podstaw ustalenia odpowiedzialności odszkodowawczej (a takie roszczenie jest przedmiotem procesu) Skarbu Państwa za szkodę, jakiej doznali powodowie tracąc prawo własności lokali numer (...). Innego rodzaju roszczeń w związku ze sprzedażą tych dwóch lokali profesjonalnie reprezentowani powodowie nie formułowali.

Inaczej, co do zasady, ocenić należy roszczenie o naprawienie szkody polegającej na odjęciu powodom prawa własności lokali 3a, 10 i 12 zbytych przez Gminę po wydaniu wadliwej, jak się ex post okazało, decyzji komunalizacyjnej.

Wbrew stanowisku strony pozwanej, szkoda w tej postaci, pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z wydaniem decyzji komunalizacyjnej, uznanej, w części, za nieważną, a w części, w jakiej dotyczy właśnie nieodwracalnych skutków w postaci nabycia własności lokali przez osoby trzecie działające w zaufaniu do wpisu w księdze wieczystej, za wydaną z naruszeniem przepisu art. 158 § 1 k.p.a. Podobnie jak w przypadku lokali zbywanych wcześniej przez Skarb Państwa, tak i Gmina sprzedając lokale w latach 1991 – 1993, legitymowała się prawem własności i nie można przypisać jej działaniom bezprawności. I tu źródła szkody upatrywać należy w stwierdzeniu, że Gmina nabyła własność nieruchomości, którą potem rozporządzała, a więc w decyzji komunalizacyjnej. Wprawdzie, co podnosiła strona pozwana, decyzja ta miała jedynie charakter deklaratoryjny, stwierdzający skutek następujący z mocy prawa, ale jej wydanie było niezbędne, aby móc legitymować się prawami, którymi gminy zostały uwłaszczone. Wydanie decyzji przez wojewodę zapewnić miało z jednej strony pewną kontrolę, z drugiej zaś stworzyć warunki dla pewności w obrocie. Istotę sprawy oddaje konstatacja, że skoro komunalizacja ex lege jednak nie nastąpiła (bo

nieruchomość nie należała do kategorii komunalizowanych), to tym bardziej istnieje związek przyczynowy między stwierdzeniem, że nastąpiła (wydaniem decyzji deklaratoryjnej), a następstwami takiego stwierdzenia w postaci rozporządzenia mieniem przez uwłaszczonej gminę. Na temat istnienia związku przyczynowego w sytuacji podobnej jak w niniejszej sprawie wypowiedział się także Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 listopada 2002 roku w sprawie I CKN 1215.00, stwierdzając, że związek taki istnieje między decyzją odmawiającą przyznania dotychczasowemu właścicielowi zabudowanej nieruchomości prawa własności czasowej a sprzedażą przez Skarb Państwa najemcom zajmowanych przez nich w budynku lokali.

W przeciwieństwie do omawianej szkody w postaci odjęcia powodowi własności lokali (...), w stosunku do szkody polegającej na odjęciu prawa własności lokali numer (...), istnieje podstawa prawna odpowiedzialności odszkodowawczej Skarbu Państwa. Jest to odpowiedzialność za wydanie nieważnej, bądź wydanej z naruszeniem art. 156 § 1 k.p.a. decyzji administracyjnej, o której mowa w art. 160 k.p.a.. Przepis ten stosuje się, jak czytamy w uchwale pełnego składu Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2011 roku w sprawie III CZP 112/10, do roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej ostateczną decyzją administracyjną wydaną przed dniem 1 września 2004 roku, w której nieważność lub wydanie z naruszeniem art. 156 § 1 k.p.a. stwierdzono po tym dniu. Zastosowanie ma wówczas art. 160 § 1,2,3 i 6 k.p.a., a dochodzenie odszkodowania następuje przed sądami powszechnymi.

Zgodnie z treścią art. 160 k.p.a. stronie, która poniosła szkodę na skutek wydania decyzji z naruszeniem przepisu art. 156 § 1 k.p.a. 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. Jak wynika z treści tego przepisu, obowiązek naprawienia szkody ograniczony jest do *damnum emergens* i nie obejmuje *lucrum cessans*, przy czym odszkodowanie nie obejmuje korzyści utraconych wskutek wydania decyzji, choćby ich utrata nastąpiła po wejściu w życie Konstytucji z 1997 roku (tak uchwała z 31 marca 2011 roku III CZP 112/10). Wobec tego, że w niniejszej sprawie mowa jest o decyzji z 1991 roku, formułowane przez powodów roszczenia z tytułu utraconych na skutek posiadania nieruchomości przez gminę korzyści nie znajduje podstaw prawnych.

Niewątpliwie jednak właściciele nieruchomości ponieśli na skutek wydania decyzji komunalizacyjnej z 25 kwietnia 1991 roku szkodę rzeczywistą w postaci utraty prawa własności trzech, sprzedanych przez Gminę Ł. w latach 1991, 1992 i 1993, lokali numer (...), z którymi związany jest łącznie wynoszący 184/1000 części udział w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowanie wieczystego gruntu. Skutki zbycia przez Gminę na rzecz chronionych przez treść księgi wieczystej nabywców tych lokali są nieodwracalne (tak Sąd Najwyższy w uchwale 7 Sędziów z 15 lutego 2011 roku w sprawie III CZP 90/10: 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). Dlatego też, w powyższym zakresie, decyzja komunalizacyjna uznana została za wydaną z naruszeniem prawa, a nie nieważną. Dla powodów skutek ten jest taki, że prócz prawa własności lokali utracili także, udziały we własności gruntu pod budynkiem, na którym ustanowiono związane z prawem własności lokali, użytkowanie wieczyste. Chronieni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych nabywcy lokali pozostają użytkownikami wieczystymi gruntu w stosownej części, w jakiej Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego, w tym przypadku gmina, pozostaje właścicielem. Nie jest bowiem możliwe istnienie prawa użytkowania wieczystego na gruncie, którego właścicielem jest osoba fizyczna. Skoro chronione ma być nabyte użytkowanie wieczyste, to właścicielem w tej części pozostawać musi podmiot, który mógł je ustanowić.

Szkoda właścicieli nieruchomości wyraża się zatem kwotą stanowiącą sumę wartości utraconych lokali z uwzględnieniem wartości sumy udziałów w częściach wspólnych budynku ale i we własności gruntu, na którym dla właścicieli lokali ustanowiono użytkowanie wieczyste. Jest to kwota 454.000 zł, co daje dla powodów kwoty po 227.000 zł.

Pozostałe roszczenia, z powodów, o którym była mowa powyżej, nie są zasadne.

Należne powodowi kwoty zasądzone zostały od Skarbu Państwa – Wojewody (...). Przy zobowiązaniach, o których mowa w art. 160 k.p.a., gdy chodzi o wskazanie jednostki odpowiedzialnej za naprawienie szkody, podstawowe

znaczenie ma moment powstania zobowiązania czyli wydania wadliwej decyzji. Na marginesie dodać można jedynie, że Sąd ustalił w toku procesu reprezentację Skarbu Państwa także, obok Wojewody (...), przez Prezydenta Miasta Ł., jako że roszczenia powodów związane były także ze sprzedażą lokali przez Skarb Państwa, a w tym zakresie, pozostającym bez związku z decyzją komunalizacją, reprezentantem Skarbu Państwa jest w Ł. jako mieście na prawach powiatu Prezydent.

Intencją Sądu nie było zawarcie w punkcie drugim wyroku rozstrzygnięcia o oddaleniu roszczenia odsetkowego. Niewątpliwie, na podstawie przepisu art. 481 k.c., powodom od zasądzonej kwoty należą się odsetki ustawowe za opóźnienie, których powodowie zażądali od dnia 22 października 2014 roku do dnia zapłaty. Roszczenie to zgłoszone zostało w piśmie złożonym na rozprawie tuż przed zamknięciem rozprawy, a więc na ostatnim etapie procesu. Zostało ono przez Sąd omyłkowo, przez przeoczenie, pominięte. Ponieważ jednak w punkcie drugim wyroku mowa jest o oddaleniu powództwa w pozostałej części, powodom pozostaje domaganie się odsetek przed Sądem II Instancji, o ile zechcą złożyć apelację.

Zasadzając na rzecz powodów wskazane powyżej kwoty Sąd, za niezasadny uznał zarzut upływu trzyletniego terminu przedawnienia roszczenia o naprawienie szkody wyrządzonej wydaniem wadliwej decyzji administracyjnej liczonego od dnia, w którym stała się ostateczna decyzja stwierdzająca nieważność, ewentualnie naruszenia przy jej wydawaniu art. 156 § 1 k.p.a. (art. 160§6 k.p.a.). Strona pozwana termin ten liczy powodom od dnia 17 maja 2007 roku, kiedy to w sprawie zapadła pierwsza decyzja MSWiA stwierdzająca w całości nieważność decyzji komunalizacyjnej wskazując, iż nie ma znaczenia fakt złożenia przez Miasto Ł. wniosku o ponowne rozpoznanie sprawy, co zakończyło się wydaniem drugiej decyzji z dnia 25 maja 2009 roku.

W przekonaniu strony pozwanej, roszczenie powodów uległo przedawnieniu w dniu 17 maja 2010 roku, bowiem fakt, że strona skorzystała z prawa remonstracji nie oznaczał, że decyzja z 17 maja 2007 roku nie była ostateczna w rozumieniu art. 16 § 1 zdanie pierwsze k.p.a. w brzmieniu obowiązującym do dnia 11 kwietnia 2011 r., który stanowił, że ostateczne są decyzje, od których nie służy odwołanie w administracyjnym toku instancji. Pozwany podnosił, że dopiero ustawa z 3 grudnia 2010 roku nowelizująca k.p.a. (Dz.U. 6/2011 poz.18) ograniczyła zakres przedmiotowy decyzji ostatecznych przez wyłączenie podjętych w jednoinstancyjnym postępowaniu, ale od których służy wniosek o ponowne rozpoznanie sprawy. Pozwany przyznaje, że nowela ta miała na celu usystematyzowanie rozbieżności w orzecznictwie, podkreśla jednak, że znowelizowana norma prawna z pewnością może mieć zastosowanie do stanów faktycznych powstałych po jej wejściu w życie, a w sprawie nie były podejmowane inne czynności bezpośrednio zmierzające do dochodzenia odszkodowania.

W ocenie Sądu, stanowisko pozwanego nie może skutkować uznaniem, że zobowiązanie Skarbu Państwa, jako przedawnione nie może być już skutecznie dochodzone na drodze sądowej. Strona pozwana nie uwzględniła bowiem faktu, że na skutek skorzystania przez gminę z prawa remonstracji, decyzja z 17 maja 2007 roku została uchylona i wyeliminowana z obrotu przed upływem trzyletniego terminu przedawnienia, a jedyną decyzją stwierdzającą częściowo nieważność i częściowo wydanie decyzji komunalizacyjnej z naruszeniem art. 156 § 1 k.p.a. jest ta z 25 maja 2009 roku.

Nawet jednak, gdyby uznać, że okoliczność ta nie jest istotna z punktu widzenia litery prawa, to uznać przyjęć należy, zdaniem Sądu orzekającego, że podniesienia zarzutu przedawnienia, choć oczywiście nie wykluczone dla roszczeń kierowanych przeciwko Skarbowi Państwa, ocenione może być w okolicznościach sprawy jako nadużycie prawa. Aby uregulować stan prawny nieruchomości powodowie podjąć musieli wiele czynności, które doprowadziły do uchylecia orzeczenia stwierdzającego przemilczenie i oddalenia tego roszczenia, następnie do wzruszenia decyzji komunalizacyjnej, choć jest ona jedynie aktem deklaratoryjnym stwierdzającym nabycie ex lege prawa własności nieruchomości przez gminę, o ile w dacie „uwłaszczenia” była ona własnością Skarbu Państwa. Wzruszenie decyzji komunalizacyjnej przebiegało aż w czterech etapach – dwa postępowania i decyzje nadzorcze, skarga i skarga kasacyjna. Wszystkie te czynności, rozciągnięte na przestrzeni ponad dziewięciu lat (nie biorąc pod uwagę konieczności uzyskania aktów zgonu poprzedników i stwierdzeń nabycia spadków) nie doprowadziły jednak do przywrócenia stanu poprzedniego w tym sensie, że powodowie utracili własność pięciu lokali wraz z prawami z ich

własnością związanymi. Nadto, roszczenia przysługujące powodom i tak są ograniczone w stosunku do zakresu szkody – odszkodowanie z art. 160 k.p.c. sprowadza się przecież tylko do *damnum emergens*. Wreszcie wobec dziewięciu lat potrzebnych na regulację stanu prawnego, okres niespełna dwóch lat liczonych od maja 2010 roku (jak chce strona pozwana) do kwietnia 2012 roku (data pozwu) nie jest okresem bardzo długim. Z drugiej zaś strony, jak ustalono, stan budynku na nieruchomości powodów jest zły. Substancja nie była utrzymywana w dobrym stanie, w roku 1991 budynek nadawał się do kapitalnego remontu, a jak wynika z opinii biegłego, obecny stan nieznacznie odbiega od tego z roku 1991.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. rozdzielając je zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik. Roszczenie powodów uwzględnione zostało w 25 % w stosunku do wartości przedmiotu sporu. Koszty powodów to łącznie kwota 31.030,56 zł (w tym 20.000 zł częściowe opłaty od pozwu, 7.217 zł koszty zastępstwa procesowego i 3.813,56 zł wydatki na opinie biegłego), strony pozwanej to 7.200 zł, co daje łącznie 38.230,56 zł. Strona pozwana winna ponieść 25% tej kwoty, co daje 9.557,64 zł. Kwotę tą pomniejszyć należy o koszty już przez Skarb Państwa poniesione czyli o 7.200 zł , co daje 2.357,64 zł dla obojga powodów, czyli po 1.178 zł dla każdego z nich.

Koszty nieuiszczone to część opłaty od pozwu wynosząca 71.604 zł, z czego pozwani winni ponieść, stosownie do stopnia przegrania procesy, 75%. Daje to kwoty po 26.851,50 zł, które, wobec zasądzenia na rzecz powodów świadczeń pieniężnych, należało z tych świadczeń od nich pobrać. Skarb Państwa jest ustawowo zwolniony od opłat sądowych i nie ponosi ich także w efekcie końcowego rozliczenia.