

*Sygn. akt I ACa 599/12*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 20 listopada 2012 r.**

**Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:**

**Przewodniczący – Sędzia SA – Dorota Markiewicz /spr./**

**Sędzia SA – Przemysław Kurzawa**

**Sędzia SO del. – Beata Byszewska**

**Protokolant – st. sekr. sąd. Katarzyna Foltak**

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2012 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa A. S., K. S., E. B. i M. S.

przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Wojewodę (...)

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 9 grudnia 2011 r. sygn. akt II C 42/09

**1. oddala apelację,**

**2. zasądza na rzecz Skarbu Państwa reprezentowanego przez Wojewodę (...) od K. S. kwotę 1.485 (jeden tysiąc czterysta osiemdziesiąt pięć) złotych oraz od E. B., A. S. i M. S. kwoty po 405 (czterysta pięć) złotych – tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I ACa 599/12

## UZASADNIENIE

Powodowie: K. S., E. B., A. S. i M. S. wnosili o zasądzenie od pozwanego Skarbu Państwa reprezentowanego przez Wojewodę (...) łącznie kwoty 798.147,24 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa tytułem odszkodowania za szkodę wynikłą na skutek wydania wadliwych decyzji administracyjnych polegającą na sprzedaży dwóch lokali mieszkalnych, która uniemożliwiła uwzględnienie w tej części roszczenia ich poprzedniczki prawnej o ustanowienie użytkowania wieczystego nieruchomości.

Pozwany wnosił o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 9 grudnia 2011 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego na rzecz K. S. kwotę 168.045 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 10 grudnia 2011 r., na rzecz pozostałych powodów po 45.830 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 10 grudnia 2011 r., oddalił powództwo w pozostałej części oraz rozstrzygnął o kosztach procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że babka powodów W. K. była właścicielką nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). Nieruchomość została objęta działaniem dekretu o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...), a wobec

niezłożenia w terminie przez właścicielkę wniosku o przyznanie prawa własności czasowej również budynek mieszkalny posadowiony na gruncie stał się własnością Skarbu Państwa.

W dniu 23 lipca 1985 r. matka powodów Z. S. – jedna z czworga spadkobierców W. K. - złożyła wniosek o ustanowienie na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w trybie art. 89 ust. 2 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Decyzją Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami (...) Dzielnicowego W.-M. z dnia 30 grudnia 1989 r. orzeczono o sprzedaży dotychczasowym najemcom lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., a następnie stosowna umowa została zawarta w dniu 20 marca 1990 r.

Decyzją Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami (...) Dzielnicowego W.-M. z dnia 23 lutego 1990 r. orzeczono o sprzedaży dotychczasowym najemcom lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., a następnie stosowna umowa została zawarta w dniu 14 czerwca 1991 r. Najemca tego lokalu zmarł w 1992 r., a jego współnajemczynie wraz z pozostałymi spadkobiercami najemcy sprzedała lokal w 1996 r. i zamieszkiwała wówczas w Niemczech.

W związku z omyłkowym oznaczeniem numeru księgi wieczystej nieruchomości gruntowej fakt wydania decyzji o sprzedaży lokali i zawarcia umów ustanowienia odrębnej własności lokali nie był znany w postępowaniu administracyjnym wszczętym przez Z. S. do 1998 r.

Decyzją z dnia 18 czerwca 2002 r. Zarząd D. Gminy (...) orzekł o ustanowieniu w zakresie 0,730 części prawa użytkowania wieczystego gruntu przy ul. (...) z jednoczesnym przeniesieniem własności budynku w takim samym udziale na rzecz spadkobierców W. K., w tym Z. S. i S. K.. Jednocześnie odmówiono ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu i przeniesienia własności budynku co do udziału wynoszącego 0,270 z uwagi na dokonaną sprzedaż lokali nr (...).

Umową z dnia 26 października 2004 r. S. K. – spadkobierca W. K. podarował Z. S. prawa i roszczenia i nabycie udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu wynoszącego 0,730 części w działce i takiego samego udziału we współwłasności budynku.

Decyzją z dnia 5 stycznia 2005 r. Prezydent(...)W. w uwzględnieniu wniosku Z. S. zmienił decyzję z dnia 18 czerwca 2002 r., korygując udziały w prawie użytkowania wieczystego i własności budynku w oparciu o umowę darowizny z dnia 26 października 2004 r.

W dniu 21 lutego 2005 r. została zawarta umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i nieodpłatne przeniesienie własności budynku odpowiadająca treści decyzji z dnia 18 czerwca 2002 r. zmienionej decyzją z dnia 5 stycznia 2005 r.

Decyzjami z dnia 14 grudnia 2005 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. stwierdziło, że decyzja z dnia 30 grudnia 1989 r. i decyzja z dnia 23 lutego 1990 r. zostały wydane z naruszeniem prawa, nie można natomiast stwierdzić ich nieważności z uwagi na wywołane przez nie nieodwracalne skutki prawne.

Umową z dnia 22 marca 2006 r. pozostałe spadkobierczynie W. K. (poza S. K.) sprzedały Z. S. wszelkie przysługujące im roszczenia dotyczące prawa użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu i budynku, a w szczególności roszczenia o odszkodowanie z tytułu odmowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w związku ze sprzedażą lokali numer (...).

Decyzją z dnia 30 maja 2007 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. odmówiło przyznania Z. S. odszkodowania z tytułu szkody związanej ze sprzedażą wymienionych lokali.

Powodowie są spadkobiercami Z. S., przy czym udział K. S. w spadku wynosi 11/20, a pozostałych powodów po 3/20.

Aktualna wartość lokalu nr (...) wedle stanu z daty wydania pierwszej wadliwej decyzji i cen aktualnych wynosi 272.720 zł, zaś analogiczna wartość lokalu nr (...) wedle stanu z daty wydania wadliwej decyzji go dotyczącej i cen aktualnych – 443.239 zł. Kwoty te uwzględniają prawa do nieruchomości wspólnej, w tym do gruntu. Wartość lokalu obciążonego prawem najmu z czynszem regulowanym stanowi 59 % wartości lokalu wolnego od obciążeń.

Sąd Okręgowy wskazał, że na podstawie art. 89 ust. 2 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości możliwość uzyskania prawa użytkowania wieczystego gruntu z przeniesieniem własności budynków służyła poprzednim właścicielom nieruchomości i ich następcom prawnym. Po ich stronie powstało zatem roszczenie odszkodowawcze wobec zaistnienia okoliczności niweczających taką ewentualność. Legitymacja czynna powodów nie budzi więc wątpliwości za wyjątkiem udziału w  $\frac{1}{4}$  w roszczeniu przypadającym S. K., który nie przelał na Z. S. roszczenia o odszkodowanie. W rezultacie nabyła ona roszczenie odszkodowawcze w udziale wynoszącym  $\frac{3}{4}$ .

Za podstawę tego roszczenia Sąd przyjął art. 160 k.p.a., wskazując, że legitymacja bierna pozwanego wynika z faktu, iż na gruncie tego przepisu odszkodowanie przysługuje od organu, który wydał wadliwą decyzję.

Sąd Okręgowy uznał za wykazane istnienie związku przyczynowego pomiędzy bezprawnymi decyzjami a szkodą powodów. Gdyby bowiem nie wydano decyzji o sprzedaży lokali, wniosek o ustanowienie użytkowania wieczystego z przeniesieniem własności budynku zostałby uwzględniony w całości. Przesłanki zasadności wniosku z art. 89 ust. 2 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości były spełnione, czego dowodzi decyzja z dnia 18 czerwca 2002 r.

W ocenie Sądu Okręgowego uszczerbek powodów polega na utracie możliwości ustanowienia na rzecz ich poprzedniczki prawnej prawa użytkowania wieczystego gruntu z przeniesieniem własności budynku w udziale związanym z lokalami nr (...). Rozmiar szkody wyznacza wartość lokali według stanu z daty wydania decyzji szkodzących, bowiem w takim kształcie poprzednicy prawni powodów utracili części przedmiotu swojego prawa – własności budynku oraz roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu w odpowiednim udziale. Sąd Okręgowy wskazał, że wielkość szkody winna uwzględniać obciążenie poszczególnych lokali stosunkiem najmu. Do daty sprzedaży lokali osobom trzecim były one obciążone prawem najmu wiążącym ich nabywców z gminą (poprawnie: ze Skarbem Państwa). Zdaniem Sądu Okręgowego brak jest podstaw do przyjęcia, że gdyby nie doszło do wydania bezprawnych decyzji, obciążenie takie by wygasło do czasu uwzględnienia wniosku o ustanowienie użytkowania wieczystego.

Sąd I instancji nie podzielił stanowiska powodów, że lokal nr (...) byłby wolny od obciążeń, ponieważ już w 1996 r. jego najemcy, a późniejsi właściciele, nie mieszkali w nim. Zdaniem Sądu ta okoliczność mogłaby stanowić podstawę do wypowiedzenia umowy najmu, jednak należy przyjąć, że lokal ten ponownie zostałby wynajęty. Brak jest przy tym podstaw do przyjęcia, że stanęłoby temu na przeszkodzie postępowanie o ustanowienie użytkowania wieczystego, bowiem aż do 1998 r. (...) W. nie łączyło jego przedmiotu z lokalami nr (...).

Sąd Okręgowy, ustalając wysokość odszkodowania na datę orzekania, przyjął na podstawie opinii biegłego łączną wartość obu lokali w kwocie 715.959 zł, a przy uwzględnieniu obciążającego je prawa najmu na kwotę 407.381 zł.  $\frac{3}{4}$  z tej kwoty to 305.536 zł, które zostało podzielone stosownie do udziałów spadkowych powodów.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na mocy art. 100 k.p.c.

W apelacji od wyroku powodowie zaskarżyli wyrok w części oddalającej powództwo w zakresie odszkodowania za lokal nr (...), zarzucając mu:

- naruszenie art. 328 § 2 k.p.c., gdyż pisemne uzasadnienie wyroku nie zawiera w sposób dostateczny wyjaśnienia motywów, dla których Sąd Okręgowy przyjął, że w stanie prawnym i faktycznym istniejącym w dniu powstania szkody substancja tej szkody była inna niż substancja majątku w postaci dwóch sprzedanych lokali, ustalona według ich powierzchni, usytuowania, wyposażenia w instalacje techniczne oraz poziomu zużycia,

- naruszenie art. 363 § 2 k.c. w związku z art. 361 § 2 k.c. poprzez przyjęcie, iż „rozmiar szkody wyznacza wartość lokali według stanu z daty wydania decyzji szkodzących”, bez uwzględnienia faktu, iż wprawdzie szkoda została wyrządzona bezsprzecznie na skutek wydania tych decyzji, jednakże datą realnego powstania szkody była dopiero data przeniesienia na rzecz poprzedników prawnych powodów własności udziału, wynoszącego 0,730, zamiast 100 % % budynku przy ul. (...),

- naruszenie art. 228 k.p.c. oraz art. 233 k.p.c. poprzez przyjęcie, jako oczywiste, nieuzasadnionego stwierdzenia co do hipotetycznego „obciążenia prawem najmu” lokalu nr (...), które zdaniem Sądu istniałoby w dniu zwrotu budynku, gdyby lokal ten nie został wcześniej sprzedany, wbrew wnioskowi płynącemu ze zgromadzonego w sprawie materiału.

Wnieśli o zmianę wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz:

- K. S. kwoty 216.530,73 zł czyli podwyższenia jej o 48.486 zł,

- na rzecz pozostałych powodów kwot po 59.053,83 zł czyli podwyższenia ich o kwoty po 13.224 zł,

a nadto zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu wskazali, że nie kwestionują ustalenia, iż przysługiwało im prawo do  $\frac{3}{4}$  łącznej kwoty odszkodowania, jak również nie wnoszą apelacji w odniesieniu do odszkodowania stanowiącego odpowiednik wartości lokalu nr (...).

Pozwany wnosil o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne. Trafna jest też analiza prawna roszczenia dokonana przez Sąd I instancji.

Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. jest chybiony. O skutecznym postawieniu zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. można mówić tylko wtedy, gdy uzasadnienie wyroku nie zawiera elementów pozwalających na weryfikację stanowiska sądu, a braki uzasadnienia w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej muszą być tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona, bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej. Zarzut ten może znaleźć zastosowanie jedynie w tych wyjątkowych sytuacjach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu I instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania zaskarżonego orzeczenia (por. Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 8 marca 2012 r., I ACA 1211551). W niniejszej sprawie taki przypadek nie ma miejsca. Pisemne motywy zaskarżonego orzeczenia spełniają bowiem wymogi powołanego przepisu – zawierają zarówno ustalenia faktyczne, jak i ocenę materiału dowodowego oraz rozważania prawne.

Odnosząc się do przywołanego w apelacji stwierdzenia Sądu I instancji, iż brak jest podstaw do przyjęcia, że gdyby nie doszło do wydania bezprawnych decyzji, obciążenie lokali prawem najmu by wygasło, stwierdzić trzeba, że konkluzja ta jest uprawniona. Skoro lokale te pozostawały w zasobach kwaterunkowych (komunalnych), po ewentualnym wypowiedzeniu najmu lokalu nr (...) wobec wyjazdu najemczynie za granicę, lokal ten z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością byłby ponownie wynajęty, a tym bardziej wniosek ten dotyczy lokalu nr (...) (nota bene nie objętego apelacją).

Przywołane przez powodów zmiany przepisów dotyczące czynszu najmu lokali istotnie doprowadziły od 2005 r. do częściowego uwolnienia czynszu, jednak nadal nie jest to czynsz w pełni wolny, a więc wolnorynkowy. Kwestia ta ma jednak drugorzędne znaczenie wobec faktu, że Sąd I instancji przyjął, że szkoda majątkowa powodów powstała odpowiednio w 1989 r. i 1990 r. – z chwilą wydania bezprawnych decyzji, a więc w okresie, kiedy bez wątplenia czynsz najmu lokali nr (...) był czynszem regulowanym.

Sąd Apelacyjny nie podziela bowiem zarzutu naruszenia art. 363 § 2 k.c. w związku z art. 361 § 2 k.c. Sąd Okręgowy prawidłowo ocenił datę powstania szkody powodów. Zauważyć przy tym należy, że apelujący są niekonsekwentni w swoim stanowisku co do daty jej powstania – z jednej strony bowiem przyznają za Sądem I instancji, że dla oceny stanu technicznego lokali decydujące są daty wydania bezprawnych decyzji, a więc akceptują wnioski Sądu, iż należy oceniać rozmiar szkody wedle stanu na datę wydania szkodzących decyzji, z drugiej zaś kwestionują tę konkluzję w odniesieniu do stanu prawnego lokali czyli obciążenia ich ustawowym prawem najmu.

Istotnie pozycja prawna poprzedników prawnych powodów jest odmienna w stosunku do przedwojennych właścicieli, którzy we właściwym czasie złożyli wnioski o przyznanie własności czasowej, a zatem do ich rozpoznania nie utracili własności budynków. W dacie wydania wadliwych decyzji administracyjnych poprzednicy prawni powodów nie dysponowali tytułem prawnym do zbytych lokali, nie oznacza to jednak, że szkoda w ich mieniu powstała dopiero w momencie ustanowienia na ich rzecz użytkowania wieczystego budynku z wyłączeniem udziału odpowiadającego zbytym lokalom. W dacie wydania owych decyzji poprzednikom prawnym powodów służyło wszak roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu wraz z przeniesieniem własności budynku. Jak wskazuje dalszy przebieg zdarzeń, roszczenie to było uzasadnione i zostało zrealizowane w pozostałej części. Bez wątpliwości roszczenie miało charakter majątkowy, a wydanie przedmiotowych decyzji spowodowało – jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy – niemożność jego zaspokojenia w części. Poprzednicy prawni utracili więc roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego udziału w nieruchomości. Ma ono konkretny wymiar majątkowy i w tej utracie wyraża się szkoda strony powodowej. Zatem ustalenie wysokości szkody na datę wydania bezprawnych decyzji było prawidłowe – również w zakresie stanu prawnego lokali, nie jest bowiem dopuszczalne określanie części elementów szkody na jedną datę, a innych na datę późniejszą. Rozmiar szkody wyznacza zarówno stan techniczny, jak i prawny lokali – odpowiednio na 1989 r. i 1990 r. Przyznanie powodom odszkodowania odpowiadającego wartości lokalu nr (...) bez uwzględnienia jego obciążeń w dacie powstania szkody przewyższałoby więc jej wysokość i prowadziłoby do bezpodstawnego wzbogacenia powodów. Podkreślić przy tym należy, że apelujący nie zakwestionowali ani wartości lokalu nr (...) przyjętej przez biegłego, ani określenia stopnia obniżenia tej wartości ze względu na obciążenie lokalu ustawowym prawem najmu, zaś analiza akt sprawy nie daje również podstaw do zakwestionowania tych wyliczeń z urzędu.

Na stanowisko powyższe nie ma wpływu fakt wydania decyzji nadzorczych dopiero w 2005 r. Złożoność analizowanych w sprawie zdarzeń prawnych polega bowiem jedynie na tym, że dopiero wydanie decyzji nadzorczych umożliwiło realizację roszczeń odszkodowawczych powodów, jednak sama szkoda powstała z chwilą wydania decyzji wadliwych.

W tym miejscu przywołać należy wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2010 r., IV CSK 375/09 (LEX nr 898269), zgodnie z którym dopiero ostateczna decyzja nadzorcza, stwierdzająca nieważność lub niezgodność z prawem, pozwala na dochodzenie roszczeń odszkodowawczych i wszczęcie odpowiedniego postępowania sądowego i dlatego jest tym zdarzeniem prawnym, o którym mowa w art. 5 ustawy z dnia 17 czerwca 2004 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 162, poz. 1692). Wraz z decyzją nadzorczą powstaje wymagany przez ustawę „stan prawny” złożony z kilku zdarzeń. W skład tego „stanu prawnego” wchodzi wydanie ostatecznej decyzji administracyjnej nieważnej lub niezgodnej z prawem, wystąpienie szkody w wyniku jej wydania oraz wydanie ostatecznej decyzji nadzorczej stwierdzającej niezgodność z prawem lub nieważność decyzji wyrządzającej szkodę.

W konsekwencji bezprzedmiotowe są zarówno wywody Sądu Okręgowego co do obciążenia lokalu nr (...) ustawowym prawem najmu po śmierci najemcy i wyjeździe najemczyni – właścicieli tego lokalu, jak i zarzuty apelacji z tym związane, bowiem wszystkie te zdarzenia nastąpiły po wydaniu wadliwej decyzji administracyjnej, a więc po utracie przez poprzedników prawnych możliwości zaspokojenia części ich roszczenia czyli już po powstaniu szkody majątkowej.

Z tych względów Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji na podstawie art. 385 k.p.c. i art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c. W skład kosztów postępowania apelacyjnego należnych pozwanemu wchodzi wynagrodzenie jego pełnomocnika procesowego w kwocie 2.700 zł obliczone zgodnie z § 6 pkt 6 w związku z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr

163, poz. 1349 ze zm.). Powodowie zostali nim obciążeni proporcjonalnie do wartości przedmiotu zaskarżenia w przypadku każdego z nich (K. S. – 55 %, a pozostali powodowie po 15 %).