

Sygn. akt I C 1375/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Ewa Ligoń – Krawczyk

Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Maciaszczyk

po rozpoznaniu w dniu 25 listopada 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa I. B.

przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Wojewodę (...)

o odszkodowanie

I. zasądza od Skarbu Państwa reprezentowanego przez Wojewodę (...) na rzecz I. B. kwotę 506.250 (pięćset sześć tysięcy dwieście pięćdziesiąt) złotych wraz z ustawowymi za opóźnienie od dnia 10 grudnia 2016 roku do dnia zapłaty,

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie,

III. ustala, że powódka wygrała proces w 100% i postawia szczegółowe rozliczenie kosztów procesu po uprawomocnieniu się wyroku przez referendarza sądowego.

**Sygn. akt I C 1375/15**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 4 grudnia 2015 r. I. B. wniosła o zasądzenie od pozwanego Skarbu Państwa – Wojewody (...) odszkodowania w wysokości 408.240 zł za szkodę wyrządzoną wydaniem z naruszeniem prawa oraz nieważnych decyzji i orzeczeń administracyjnych, a także o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko powódka podniosła, że nieruchomości (...) położona przy ul. (...) przeszła na własność gminy m. st. W. z dniem wejścia w życie Dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (dalej: Dekret). Na dzień tego zdarzenia nieruchomość stanowiła własność S. P., G. K., J. i J. małżeństwa N. oraz H. H.. Na mocy umowy zawartej przed notariuszem w dniu 28 czerwca 1946 r. dotychczasowi właściciele przenieśli należącą do nich nieruchomość, to jest wzniesiony na niej trzypiętrowy murowany dom mieszkalny oraz prawa wynikające z Dekretu na rzecz A. i A. małżonków R..

Orzeczeniem z dnia 21 kwietnia 1954 r. Prezydium Rady Narodowej odmówiło przyznania A. i A. R. (1) prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości położonej przy ul. (...). Rozstrzygnięcie to zostało utrzymane w mocy decyzją Marszałka (...) z dnia 6 października 1954 r. 14 maja 1956 r. jako właściciel nieruchomości wpisany został Skarb Państwa. W dniu nacjonalizacji nieruchomość miała 293,19 m<sup>2</sup>. W 1991 r. wyodrębniono z niej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 178 m<sup>2</sup>. Grunt ten stanowi własność gminy W., a wyodrębnione zostały z niego cztery lokale

o numerach (...). W 2008 r. Minister Infrastruktury, że w części dotyczącej sprzedanych lokali nr (...) oraz udziałów przypadających właścicielom tych lokali w części budynku i jego urządzeniach, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców, a także gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste nabywcom tych lokali zostały wydane z naruszeniem prawa, a w pozostałej części decyzji, Minister stwierdził jej nieważność. Rozstrzygnięcie to zostało utrzymane w mocy decyzją z dnia 18 maja 2010 r. Decyzja ta została zaskarżona do WSA w, który przychylił się do stanowiska właścicieli lokali nr (...) i uchylił decyzję w tym zakresie, stwierdzając jej wykonalność i ostateczność w pozostałej części. Na skutek skargi kasacyjnej, NSA, wyrokiem z dnia 21 listopada 2012 r. uchylił zaskarżony wyrok i oddalił skargi właścicieli lokali nr (...). Dnia 19 grudnia 2012 r. do SKO zostały złożone z kolei wnioski o stwierdzenie wydania z naruszeniem prawa decyzji administracyjnych z dnia 3 listopada 1989 r. oraz 6 marca 1990 r. wydanych przez Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami (...) Dzielnicowego W. M., na mocy których wyodrębniono i dokonano sprzedaży lokali nr (...). Dnia 16 kwietnia 2013 r. SKO uznało, że decyzje te zostały wydane z naruszeniem prawa. Decyzje stały się ostateczne.

Powódka oraz jej matka R. R. (2) są jedynymi spadkobiercami A. i A. R. (1), każda w 1/2 części spadku, stąd też posiada legitymację czynną do wystąpienia z niniejszym powództwem.

Ostatecznie, wniosek z dnia 21 stycznia 1948 r. o przyznanie własności czasowej do nieruchomości przy ul. (...) został rozpoznany i w dniu 11 października 2012 r. Prezydent (...) W. przyznał spadkobiercom A. i A. R. (1) prawo użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego o powierzchni 178 m<sup>2</sup>, oznaczonego jako działka o numerze (...), jednak z wyłączeniem udziałów w gruncie związanych z prawem odrębnej własności lokali o numerach (...). Fizyczny zwrot nieruchomości nastąpił w dniu 1 grudnia 2011 r. Z kolei ustanowienie użytkowania wieczystego na rzecz powódki oraz jej matki nastąpiło w dniu 14 lipca 2014 r.

Jako podstawę dochodzonego odszkodowania, powódka wskazała wydanie z naruszeniem prawa orzeczeń administracyjnych dotyczących nieruchomości położonej przy ul. (...). Odpowiedzialność pozwanego wynika z kolei z wydania wadliwej decyzji przez Prezydium Rady Narodowej odmawiającej ustanowienia prawa własności czasowej oraz wadliwych orzeczeń Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami (...) Dzielnicowego W. – M., na podstawie których doszło do sprzedaży lokalu nr (...).

W ocenie powódki, szkoda wynika z wydania w dniu 6 października 1954 r. decyzji Ministra Gospodarki Komunalnej oraz utrzymania jej w mocy orzeczeniem Prezydium Rady Narodowej. Wysokość szkody została ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania. Z kolei adekwatny związek przyczynowo – skutkowy zachodził pomiędzy wydaniem z rażącym naruszeniem prawa decyzji, a rozdysponowaniem lokalami na rzecz osób trzecich i tym samym doprowadził do bezpowrotnej utraty udziału w prawie własności (pозew k. 2 – 8).

W odpowiedzi na pozew Skarb Państwa reprezentowany przez Wojewodę (...) wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa.

W ocenie pozwanego, powódka nie wykazała zaistnienia bezpośredniego, normalnego związku przyczynowego pomiędzy powstałą szkodą, a źródłem szkody, czyli poszczególnymi decyzjami administracyjnymi dotkniętymi wadą prawną. Zdaniem pozwanego decyzje sprzedażowe nie mogły zostać uznane za samoistne źródło szkody polegającej na utracie praw majątkowych do nieruchomości, dlatego że samo wzruszenie decyzji nie powodowałoby, że powódka mogłaby żądać naprawienia szkody, jeśli nie zostałaby wzruszona decyzja o odmowie, ponieważ na jej mocy grunt i posadowiony budynek nadal był własnością Skarbu Państwa, natomiast wzruszenie samej wadliwej decyzji o odmowie przyznania własności czasowej jest wystarczające do wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym. W związku z tym, zdaniem pozwanego, decyzje sprzedażowe nie pozostają w związku z wyrządzeniem szkody, a pierwotną przyczyną jest wydanie decyzji o odmowie przyznania prawa własności czasowej. Co więcej, o definitywnej utracie prawa użytkowania wieczystego do przedmiotowej nieruchomości przez powódkę można mówić jedynie w kontekście prawnym odmownej decyzji dekretowej. Pozostałe zdarzenia mają natomiast charakter następczy i tylko łącznie tworzą łańcuch przyczynowo – skutkowy. Zatem, w ocenie pozwanego jedynie czynność przywłaszczenia

przez Skarb Państwa prawa, mogłaby być deliktem administracyjnym, nie mają takiej cechy dalsze rozporządzenia tym prawem poprzez sprzedaż lokali. Ostatecznie, pozwany podniósł zarzut niewykazania szkody oraz związku przyczynowego. Ponadto, pozwany wskazał na ewentualną potrzebę uwzględnienia, przy ustalaniu wartości doznanej szkody, ograniczeń prawa własności powódki, wynikających z publicznej gospodarki lokalami i tzw. kwaterunku. Co więcej, zdaniem pozwanego, żądanie odszkodowawcze należało uznać za przedwczesne, z tej racji, że droga administracyjna pozwalająca na ustalenie zakresu ewentualnie zaistniałej szkody nie została wyczerpana na moment sporządzania odpowiedzi na pozew (odpowiedź na pozew k. 97 – 105).

W piśmie procesowym z dnia 8 lutego 2016 r. powódka zmodyfikowała żądanie pozwu w ten sposób, że domagała się zasądzenia odsetek od należności głównej od dnia ustalenia wysokości szkody, to jest sporządzenia opinii przez biegłego w sprawie, do dnia zapłaty, podtrzymując żądanie w pozostałym zakresie (pismo procesowe k. 110 – 112).

W piśmie procesowym z dnia 24 listopada 2016 r. powódka rozszerzyła powództwo o kwotę 98.010 zł, wnosząc ostatecznie o zasądzenie od pozwanego kwoty 506.250 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 13 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty (rozszerzenie powództwa k. 225).

Tak sformułowane stanowiska strony podtrzymały do czasu zamknięcia rozprawy (protokół rozprawy k. 226 – 227).

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 28 czerwca 1946 r. dotychczasowi właściciele nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. oznaczonej jako „Nieruchomość nr (...) w W. o powierzchni 293,18 m<sup>2</sup>, S. P., A. K., J. i J. małżonkowie N. oraz H. H., na mocy umowy zawartej przed notariuszem S. Ł., sprzedali ją w całości A. i A. małżonkom R., przenosząc jednocześnie na nowych nabywców wszelkie prawa do nieruchomości wynikające z Dekretu z dnia 26 października 1945 r. Zbyta nieruchomość składała się z placu oraz z znajdującego się na nim trzypiętrowego, murowanego domu mieszkalnego.

**dowód:** wypis z aktu notarialnego nr Repetytorium 815 k. 15 – 18, zaświadczenie Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w W. k. 14 – 14v

Nieruchomość objęta została działaniem Dekretu z dnia 26 października 1945 r. i z dniem jego wejścia w życie, 21 listopada 1945 r. przeszła na własność Gminy (...) W., a następnie, 20 marca 1950 r., na własność Skarbu Państwa w oparciu o ustawę o terenowych organach jednolitej władzy państwowej.

**dowód:** zaświadczenie Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie k. 14 – 14v

23 stycznia 1948 r. A. i A. R. (1) wystąpili do Zarządu Miejskiego (...) W. z wnioskiem o przyznanie im za czynszem symbolicznym prawa do własności czasowej do zakupionej przez nich nieruchomości. Orzeczeniem administracyjnym z dnia 21 kwietnia 1954 r. Prezydium Rady Narodowej odmówiło A. i A. R. (1) przyznania prawa własności czasowej do nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., wskazując, że wszystkie położone na niej budynki przeszły na własność Skarbu Państwa, powołując się przy tym na konieczność przejęcia omawianej posesji na cele publiczne. Decyzją z dnia 6 października 1954 r. Ministerstwo Gospodarki Komunalnej utrzymało w mocy zaskarżone orzeczenie, wskazując, iż było ono słuszne i zgodne z przepisami. Następnie, postanowieniem z dnia 16 kwietnia 1956 r. Sąd Powiatowy dla Warszawy – Pragi dokonał przeniesienia prawa własności na rzecz Skarbu Państwa.

Nieruchomość położona przy ul. (...) objęta była w tym czasie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nr 4 z dnia 2 października 1948 roku uchwalonym przez (...)W. i została przeznaczona częściowo na cele mieszkalne oraz częściowo na urządzenie wspólnego ogrodu do użytku mieszkańców bloku budowlanego.

**dowód:** orzeczenie administracyjne k. 19, Decyzja Ministra Infrastruktury z dnia 25 października 2009 r. k. 49 – 52, zaświadczenie Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa k. 14 – 14v

Zgodnie z postanowieniem z dnia 24 maja 1961 r., spadek po zmarłym A. R. (2) nabyła żona A. R. (1) w 1/4 oraz syn C. R. w 3/4. W postanowieniu z dnia 3 maja 1971 r. stwierdzono, że spadek po zmarłej A. R. (1) nabył w całości jej syn C.

R., po którym z kolei dziedziczyli: żona R. R. (2) oraz córka I. R. (obecnie B.), każda w 1/2, zgodnie z postanowieniem Sądu z dnia 5 maja 1995 r.

**dowód:** postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku k. 70, 71, 72, odpis skrócony aktu małżeństwa k. 11

Decyzjami Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami (...) Dzielnicowego W. – M. nr (...) z 3 listopada 1989 r. oraz nr (...) z dnia 6 marca 1990 r. doszło do sprzedaży na rzecz dotychczasowego najemców odpowiednio lokalu nr (...) położonych przy ul. (...) w W..

W 1991 r. doszło do wyodrębnienia z nieruchomości przy ul. (...) działki ewidencyjnej nr (...) w obrębie 1-01-11 o powierzchni 178 m<sup>2</sup>, dla której założona została księga wieczysta nr KW (...). W skład nieruchomości wchodzi także działka o nr (...). Grunt stanowiący działkę ewidencyjną nr (...) zabudowany był budynkiem mieszkalnym, w którym wyodrębnione zostały lokale mieszkalne nr (...). Obie działki od stanowiły własność gminy W..

Na podstawie umowy z 30 grudnia 1997 r. doszło do sprzedaży lokalu nr (...), z kolei lokal nr (...) został sprzedany na podstawie umowy z 18 kwietnia 2007 r.

### **Okoliczności bezsporne**

R. R. (2) oraz I. B. wystąpiły do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. o stwierdzenie nieważności decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia 6 października 1954 r. oraz utrzymanego nią w mocy orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej m. st. W. z dnia 21 kwietnia 1954 r. odmawiającego przyznania dotychczasowym właścicielom prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości (...) położonej przy ul. (...) z wyłączeniem sprzedanych lokali i praw z nimi związanych. Zgodnie z postanowieniem nr (...) SKO przekazało wniosek zgodnie z właściwością do Ministra Infrastruktury. Decyzją z dnia 25 listopada 2009 r. Minister Infrastruktury stwierdził, że wyżej wymieniona decyzja z 6 października 1954 r. oraz utrzymane nią w mocy orzeczenie administracyjne z 21 kwietnia 1954 r. w części dotyczącej sprzedanych lokali nr (...) w budynku przy ul. (...) oraz udziałów przypadających właścicielom tych lokali w części budynku i jego urządzeniach, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców, a także gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste nabywcom tych lokali zostały wydane z naruszeniem prawa, a w pozostałej części stwierdził ich nieważność. Decyzja ta została utrzymana w mocy kolejną decyzją Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2010 r.

**dowód:** decyzje Ministra Infrastruktury k. 49 – 55

Wyrokiem z dnia 23 marca 2011 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny uchylił decyzję Ministra Infrastruktury w części, w jakiej stwierdzała ona nieważność decyzji z dnia 6 października 1954 r. oraz orzeczenia administracyjnego z dnia 21 kwietnia 1954 r. w odniesieniu do lokali (...). Na skutek skargi kasacyjnej Ministra Infrastruktury Naczelny Sąd Administracyjny uchylił zaskarżony wyrok, podnosząc, że organ dokonał prawidłowego uznania, że w przypadku lokali (...) decyzja o odmowie przyznania własności czasowej nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych w rozumieniu art. 156 § 2 k.p.a., co skutkowało koniecznością stwierdzenia jej nieważności we wskazanej części.

**dowód:** wyroki WSA i NSA k. 56 – 63

Decyzją nr (...) z dnia 11 października 2012 r., po rozpatrzeniu wniosku A. i A. R. (1) z dnia 23 stycznia 1948 r., Prezydent (...) W. ustanowił prawo użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego o powierzchni 178 m<sup>2</sup> położonego w W. przy ul. (...) oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka (...), w udziale wynoszącym 0,587 części na rzecz R. R. (2) oraz I. R. (obecnie B.), ustalając czynsz symboliczny w wysokości 104,49 zł.

**dowód:** decyzja Prezydenta (...)W. k. 73 – 76

14 października 2011 r. doszło do przekazania lokali nie wyodrębnionych znajdujących się w budynku przy ul. (...). Przejmującymi były R. R. (2) oraz I. R. (obecnie B.).

**dowód:** wykaz lokali mieszkalnych niewyodrębnionych k. 77, protokół przejęcia lokali k. 78 - 79

R. R. (2) oraz I. B. wystąpiły także do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z wnioskami o stwierdzenie wydania z naruszeniem prawa decyzji Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami (...) Dzielnicowego W. – M., na podstawie których doszło do sprzedaży lokali nr (...).

Decyzjami z dnia 16 kwietnia 2013 r., sygn. (...) orzekło, że decyzje z dnia 3 listopada 1989 r. i 6 marca 1990 r., na podstawie których doszło do sprzedaży na rzecz dotychczasowych najemców lokali nr (...) położonych przy ul. (...) w W. zostały wydane z naruszeniem prawa, jednakże nie można stwierdzić ich nieważności z powodu wywołania przez te decyzje nieodwracalnych skutków prawnych.

**dowód:** decyzje SKO k. 64 - 69

Dla lokalu nr (...) prowadzona jest księga wieczysta nr KW (...), a z prawem własności związany jest udział w nieruchomości wspólnej, w tym udział w prawie użytkowania wieczystego w wysokości (...). Lokal ten ma powierzchnię 28,60 m<sup>2</sup> i według stanu na dzień 21 kwietnia 1954 r. jego wartość rynkowa wynosiła 207.700 zł, z kolei wartość rynkowa z uwzględnieniem obciążenia obligatoryjnym prawem najmu wynosiła 137.800 zł.

Dla lokalu nr (...) prowadzona jest księga wieczysta nr KW (...), a z prawem własności związany jest udział w nieruchomości wspólnej, w tym udział w prawie użytkowania wieczystego w wysokości (...). Jego powierzchnia wynosi 24,99 m<sup>2</sup> i według stanu na dzień 3 listopada 1989 r. jego wartość rynkowa wynosiła 189.100 zł z kolei wartość z uwzględnieniem obciążenia obligatoryjnym prawem najmu wynosiła 125.400 zł. Lokal numer (...) posiada księgę wieczystą o nr (...), a z prawem własności związany jest udział w nieruchomości wspólnej, w tym udział w prawie użytkowania wieczystego w wysokości (...). Jego powierzchnia wynosi 76,20 m<sup>2</sup> i według stanu na dzień 6 marca 1990 r. jego wartość wynosiła 600.200 zł z kolei wartość z uwzględnieniem obligatoryjnego prawa najmu wynosiła 398.100 zł.

Dla lokalu nr (...) prowadzona jest księga wieczysta nr KW (...), a z własnością lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej, w tym udział w prawie użytkowania wieczystego w wysokości (...). Jego powierzchnia wynosi 74,33 m<sup>2</sup> i według stanu na dzień 21 kwietnia 1954 r. jego wartość rynkowa wynosiła 529.500 zł, przy uwzględnieniu obciążenia obligatoryjnym prawem najmu wartość wynosiła 351.500 zł.

Łączna wartość rynkowa lokali nr (...) z uwzględnieniem obciążenia obligatoryjnym prawem najmu wynosiła 1.012.500 zł.

**dowód:** informacje z ewidencji gruntów k. 21, wydruki elektronicznych ksiąg wieczystych k. 22 – 48, opinia biegłego sądowego S. O. wraz z opinią uzupełniającą k. 133 – 181, 197- 208

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wyżej wymienione dokumenty zgromadzone w aktach sprawy, których treść i autentyczność nie została zakwestionowana przez strony, ponadto Sąd nie znalazł podstaw do ich podważenia z urzędu. Dowody z dokumentów urzędowych – takich jak decyzje administracyjne i postanowienia – korzystając z materialnej mocy dowodowej wynikającej z treści art. 244 k.p.c., stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone.

Sąd oparł się na wnioskach płynących z opinii biegłego S. O. jako sporządzonej przez osobę posiadającą fachową wiedzę i doświadczenie, w sposób rzetelny i wyczerpujący. Zadaniem biegłego było ustalenie wartości lokali nr (...) położonych w budynku przy ul. (...) według stanu na dzień 21 kwietnia 1954 r. (lokale nr (...)) oraz na dzień 3 listopada 1989 r. (lokal nr (...)) i na dzień 6 marca 1990 r. (lokal nr (...)), z wskazaniem cen, wariantowo z uwzględnieniem obciążenia tych lokali obligatoryjnym prawem najmu i bez tego prawa. Objasnienia zawarte w opinii pozwalają na wyczerpującą ocenę roszczenia powódki, opinia stanowi więc kluczowy, obiektywny i wartościowy dowód w sprawie. Zdaniem Sądu teza dowodowa postawiona biegłemu została zrealizowana w sposób pełny.

Wskutek zarzutów podnoszonych przez pozwanego, nie podpartych jednak żadną argumentacją, dotyczących sposobu doboru nieruchomości przyjętych do porównania, sposobu wyliczeń oraz założeń związanych z procedurą wyceny lokali obciążonych obligatoryjnym prawem najmu, założeń dotyczących godziwego zysku oraz oceny trendu na rynku wtórnym, biegły odniósł się ustnie – do przedstawianych mu zagadnień i zarzutów (k. 226 – 227, 00:02:54 – 00:09:08). Wskazał, że w przyjętej przez siebie metodologii nie uwzględnił on kwestii wieku lokatorów, z kolei zagadnienie „godziwego zysku” zostało przez niego określone zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów. Na podstawie jego wyjaśnień Sąd uznał podniesione zarzuty za nieuzasadnione i stanowiące polemikę z wiedzą specjalistyczną biegłego. Pozwany nie posiada kompetencji, aby odmawiać słuszności przyjętej przez rzeczoznawcę metodologii wyliczeń, ani jego doświadczeniu, o ile w rozumowaniu biegłego nie wystąpiły oczywiste rozbieżności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej. Takiego przypadku Sąd nie dopatrywał się w niniejszej sprawie. Strony nie przedstawiły ekspertyz prywatnych o wnioskach zasadniczo sprzecznych z tymi zaprezentowanymi przez biegłego S. O.. W świetle powyższego Sąd stwierdził, że okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione, a samo niezadowolenie strony z oceny przedstawionej przez biegłych nie uzasadnia potrzeby dopuszczenia przez sąd dowodu z opinii innych biegłych (zob. wyrok Sąd Najwyższego z 06.05.2009 r., sygn. akt II CSK 642/08).

Stan faktyczny w niniejszej sprawie, w przeważającej mierze jawił się jako bezsporny. Pozwany wskazywał co prawda, co budynek przy ul. (...) został znacznej mierze zniszczony podczas wojny, co nakazywało przyjąć, że budynku nie było, a tym bardziej, że nie było lokali. Okoliczność ta nie została potwierdzona. Prawdą jest, że budynek został uszkodzony w czasie II W. Światowej, jednak zgromadzone w sprawie dowody (m in. wydruk zdjęcia lotniczego k. 112), wskazują, że nieruchomość po wojnie była zamieszkiwana, sukcesywnie odbudowywana, a przede wszystkim, znajdowały się tam oddzielne lokale, które z czasem stały się przedmiotem obrotu. Tym samym okoliczności, na które w tym zakresie wskazywał pozwany okazały się bezzasadne.

Pozwany wskazywał także na ewentualną konieczność uwzględnienia kwaterunku przy obliczaniu wartości lokali. Zgodnie z podnoszonymi przez niego argumentami, okoliczność ta została wzięta pod uwagę przez biegłego podczas sporządzania opinii.

W pozostałym zakresie spór sprowadzał się do materialnoprawnych kwestii związanych z przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej, o czym mowa poniżej.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo należało uznać za zasadne w przeważającej części.

Roszczenie powódki znajduje podstawę prawną w przepisach art. 160 § 1, 2, 3 i 6 k.p.a., w związku z art. 5 ustawy z dnia 2004 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych ustaw (Dz. U. Nr 162, poz. 1692), co zostało potwierdzone w uchwale pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2011 r. sygn. akt III CZP 112/10 (publ. LEX 751460). W niniejszym przypadku nie zachodzi konieczność wyczerpania administracyjnego trybu dochodzenia odszkodowania przewidzianego w art. 160 § 4 k.p.a. w związku z tym, że wadliwe decyzje została wydana przed dniem 1 września 2004 r., a dokładnie 21 kwietnia 1954 r., 3 listopada 1989 r. oraz 6 marca 1990 r., a decyzje nadzorcze zapadły już po nadejściu tej daty – decyzje Ministra Infrastruktury z dnia 25 listopada 2009 r. oraz 18 maja 2010 r. utrzymane w mocy wyrokiem NSA z dnia 21 listopada 2012 r. oraz orzeczenia SKO z dnia 16 kwietnia 2013 r. odnoszące się do decyzji Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami (...) Dzielnicowego W. – M..

Zgodnie z art. 160 § 1 k.p.a. stronie przysługuje odszkodowanie za wydanie decyzji z naruszeniem art. 156 § 1 k.p.a., niezależnie od tego czy w wyniku tego naruszenia doszło do unieważnienia decyzji, czy też doszło do stwierdzenia, że została ona wydana z naruszeniem prawa. Przepis ten w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego stanowi samodzielną i wyłączną podstawę odpowiedzialności za szkody spowodowane wydaniem decyzji z naruszeniem art. 156 § 1 k.p.a. (patrz: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 września 1985 roku, sygn. akt IV CR 290/85). Przepis art. 160 § 3 k.p.a. wskazuje, że odszkodowanie przysługuje od organu, który wydał decyzję z naruszeniem przepisu art. 156 § 1 k.p.a., chyba że winę za powstanie okoliczności wymienionych w tym przepisie ponosi inna strona postępowania dotyczącego

tej decyzji. Jednocześnie zgodnie z art. 160 § 2 k.p.a. do odszkodowania stosuje się przepisy kodeksu cywilnego z wyłączeniem art. 418 k.c.

Przede wszystkim należy zauważyć, iż powódka posiadała legitymację czynną do wystąpienia z niniejszym powództwem. Poprzednicy prawni powódki byli właścicielami nieruchomości przy ul. (...), dla której prowadzona była dawna księga hipoteczna pod nr (...).

Zarzuty pozwanego dotyczące niewykazania przez powódkę przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej w postaci szkody oraz związku przyczynowego nie zasługiwały na uwzględnienie. Jak wynika bowiem z utrwalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego, dotyczącego art. 160 k.p.a., stwierdzenie wydania decyzji z rażącym naruszeniem prawa przesądza jedynie o bezprawności i winie funkcjonariusza państwowego przy wykonywaniu powierzonej mu czynności (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 maja 1985 r., II CR 121/85, OSNC 1986, nr 4, poz. 53). Przechodząc do oceny merytorycznej zasadności powództwa, Sąd rozważył istnienie wszystkich przesłanek odpowiedzialności pozwanych, do których zalicza się wydanie wadliwych decyzji administracyjnych (których niezgodność z prawem została stwierdzona w odpowiednim trybie), powstanie w majątku powódki szkody i jej wysokość, a także adekwatny związek przyczynowo-skutkowy pomiędzy wadliwymi decyzjami a szkodą.

W sprawie niniejszej zastosowanie znajduje art. 361 § 1 i 2 k.c., który stanowi, iż zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. W powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono, jednakże zgodnie z ustalonym stanowiskiem orzecznictwa, jeżeli ostateczna wadliwa decyzja administracyjna została wydana przed dniem wejścia w życie Konstytucji, odszkodowanie przysługujące na podstawie art. 160 § 1 k.p.a. nie obejmuje korzyści utraconych wskutek jej wydania, choćby ich utrata nastąpiła po wejściu w życie Konstytucji. Szkodę rzeczywistą (*damnum emergens*), jaką poniosła powódka, stanowi uszczerbek majątkowy, który powstał na skutek niezaspokojenia uprawnienia do przyznania prawa własności czasowej (obecnie użytkowania wieczystego) jej poprzednikom prawnym, z jednoczesnym pozbawieniem ich władztwa nad budynkiem, w którym doszło następnie do wyodrębnienia lokali oraz ich sprzedaży dotychczasowym najemcom, co okazało się nieodwracalne w stosunku do prawa własności 4 lokali mieszkalnych i udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu związanego z prawem własności tych lokali.

Według stanowiska doktryny stwierdzenie istnienia związku przyczynowego w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. następuje przy pomocy tzw. kwalifikowanego testu *condicio sine qua non*, który przeprowadza się dwuetapowo. Na wstępie ustala się, czy określony skutek pojawiłby się także wtedy, gdyby nie zaistniało zdarzenie, określane jako przyczyna szkody. Negatywna odpowiedź na to pytanie pozwala przejść do drugiego etapu analizy, sprowadzającego się do badania i ustalania "normalności" tego powiązania. Następstwo ma charakter normalny wówczas, gdy pojawienie się przyczyny każdorazowo obiektywnie zwiększa prawdopodobieństwo wystąpienia rozpatrywanego skutku. W orzecznictwie przyjmuje się zaś, że następstwo ma charakter normalny wówczas, gdy w danym układzie stosunków i warunków oraz w zwyczajnym biegu rzeczy, bez zaistnienia szczególnych okoliczności, szkoda jest zwykle następstwem tego zdarzenia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 28/00).

Warunkiem *sine qua non* wydania decyzji o sprzedaży lokali nr (...) (w dniu 3 listopada 1989 r.) 6 (w dniu 6 marca 1990 r.), a także zawarcia umów sprzedaży lokalu nr (...) (w dniu 31 grudnia 1997 r.) oraz lokalu nr (...) (w dniu 18 kwietnia 2007 r.) było uprzednie wydanie przez Ministerstwo Gospodarki Komunalnej z dnia 6 października 1954 r., utrzymującej w mocy orzeczenie administracyjne Prezydium Rady Narodowej w (...) W. z dnia 21 kwietnia 1954 r. odmawiającej A. i A. R. (1) przyznania prawa własności czasowej do gruntu nieruchomości (...) położonej przy ul. (...).

Odmowa przyznania własności czasowej do nieruchomości spowodowała w konsekwencji uznanie, iż budynek przeszedł na własność Państwa, które wobec tego mogło swobodnie rozporządzać znajdującymi się w tym budynku lokalami mieszkalnymi, działając wówczas w przekonaniu o przysługującym mu prawie własności. W tej samej sytuacji znalazła się gmina jako następca prawny Skarbu Państwa z mocy prawa, w oparciu o art. 5 ustawy z dnia 10 maja 1990 r.

- Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych. Pierwotnym źródłem uprawnienia – a dokładniej przekonania o istnieniu takiego uprawnienia – gminy do rozporządzania nieruchomością było orzeczenie administracyjne z 1954 r. Gdyby nie zostało ono wydane, to po 1990 r. budynek nie mógłby zostać przekazany przez Skarb Państwa gminie. W sprawie niniejszej zaistniał zatem łańcuch przyczyn, które doprowadziły do odjęcia powódce prawa własności przedmiotowych lokali (szkoda rzeczywista, tj. *damnum emergens*), przy czym podstawowym zdarzeniem sprawczym było w tej mierze wydanie orzeczenia dekretoowego. Jednakże decyzją z dnia 25 listopada 2009 r. Minister Infrastruktury stwierdził, że decyzja z 6 października 1954 r. oraz utrzymane nią w mocy orzeczenie administracyjne z 21 kwietnia 1954 r. w części dotyczącej sprzedanych lokali nr (...) w budynku przy ul. (...) oraz udziałów przypadających właścicielom tych lokali w części budynku i jego urządzeniach, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców, a także gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste nabywcom tych lokali zostały wydane z naruszeniem prawa, a w pozostałej części stwierdził ich nieważność, to jest co do lokali (...), które zostały zbyte na podstawie Decyzji Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami (...) Dzielnicy W. – M. nr (...) z 3 listopada 1989 r. oraz nr 972/974/90 z dnia 6 marca 1990 r.. Z kolei decyzjami z dnia 16 kwietnia 2013 r., sygn. (...) oraz (...) orzekło, że decyzje z dnia 3 listopada 1989 r. i 6 marca 1990 r., na podstawie których doszło do sprzedaży na rzecz dotychczasowych najemców lokali nr (...) położonych przy ul. (...) w W. zostały wydane z naruszeniem prawa, jednakże nie można stwierdzić ich nieważności z powodu wywołania przez te decyzje nieodwracalnych skutków prawnych. Z tych względów odwołując się do orzecznictwa Sądu Najwyższego, przede wszystkim uchwały z dnia 21 sierpnia 2014 roku, III CZP 49/14 i koncepcji wieloczołowego związku przyczynowego, która zakłada że określona szkoda może być skutkiem wielu zdarzeń bezpośrednich i pośrednich, należało przyjąć, iż w odniesieniu do lokali (...) istotne z punktu widzenia powstania szkody było nie tylko wydanie decyzji dekretowej ale i wydanie decyzji sprzedażowych, które ostatecznie przesądziły o powstaniu szkody. Zbyte lokali wraz z udziałami w użytkowaniu wieczystym na rzecz osób trzecich na podstawie decyzji administracyjnych spowodowało powstanie nieodwracalnych skutków prawnych, ostatecznie uniemożliwiających uwzględnienie wniosku dekretoowego do tej części gruntu, pomimo stwierdzenia nieważności orzeczenia dekretoowego w tej części. Okoliczności te miały tym samym wpływ w niniejszej sprawie na ustalenie wartości szkody poprzez ustalenie stanu tych lokali na datę decyzji dekretowej co do lokalu (...) i na datę decyzji lokalowych co do lokali (...).

Na gruncie znajdował się budynek mieszkalny, a okolica już od co najmniej 1954 r. przeznaczona była pod budownictwo mieszkaniowe w planie zagospodarowania przestrzennego. Nigdy nie zmieniono tego przeznaczenia. Skarb Państwa i gmina jedynie kontynuowały wykorzystywanie nieruchomości w ten sam sposób co dawny właściciel. Gdyby orzeczenie administracyjne odpowiadało ówczesnym obowiązującym przepisom, to prawo własności czasowej do przedmiotowego gruntu zostałoby ustanowione na rzecz A. i A. R. (1) już w latach 50. ub. w. i nie doszłoby do późniejszego obrotu lokalami przez nieuprawniony organ ze szkodą dla prawowitych właścicieli.

Z dokumentacji dotyczącej przedmiotowego budynku wynika, iż w dacie wydania wadliwego orzeczenia budynek był w stanie po częściowej odbudowie. Nie ma podstaw, aby przypuszczać, że lokale nr (...) nie istniały w tym dniu. Nakłady poczynione staraniem lokatorów ogółem w budynku i w lokalach (materiały budowlane, wykończeniowe, itd.) stały się własnością poprzedników prawnych powódek z chwilą ich połączenia z nieruchomością budynkową i stanowiły do dnia 21 kwietnia 1954 r. aktywa majątku właścicieli nieruchomości, przejęte następnie na rzecz Państwa. Ówczesnie za część składową rzeczy było uważane wszystko, co należąc do niej jako do całości nie mogło być odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany tej całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego (art. 4 dekretu z dnia 11 października 1946 r. - Prawo rzeczowe). Część składowa rzeczy nie mogła być przedmiotem odrębnych praw rzeczowych, wyjąwszy przypadki przewidziane w ustawie (art. 9 ww. dekretu). Nie można zaakceptować hipotetycznej sytuacji, w której Skarb Państwa pozyskał nieruchomość w lepszym stanie technicznym i o wyższej wartości, niż standard przyjęty do ustalenia odszkodowania na rzecz dawnego właściciela, pomimo iż Skarb Państwa nie poniósł jeszcze wtedy żadnych wydatków na nieruchomość.

Dla ustalenia wysokości odszkodowania zastosowanie mają tylko przepisy Kodeksu Cywilnego. Przy jego ustaleniu brać więc należy pod uwagę stan (rzeczy) na datę decyzji szkodzącej, natomiast wysokość odszkodowania ustalić należy według cen aktualnych, zgodnie z art. 363 § 2 k.c. Wartość ww. nieruchomości została oszacowana na

podstawie aktualnej opinii biegłego S. O., według cen z chwili obecnej, a według stanu na dzień 21 kwietnia 1954 r. dla lokali nr (...) oraz na dzień 3 listopada 1989 r. dla lokalu nr (...) i na dzień 6 marca 1990 r. dla lokalu nr (...). Odszkodowanie ustalone według cen aktualnych z uwzględnieniem obciążenia obligatoryjnym prawem najmu z uwzględnieniem stanu rzeczy z dnia zdarzenia szkodzącego winno odzwierciedlać wartość, którą właściciel – gdyby nie został bezprawnie pozbawiony lokalu – mógłby aktualnie uzyskać ze sprzedaży tego lokalu, pozostającego w stanie niezmienionym od dnia, w którym właściciel (jego poprzednik prawny) ostatnio nim władał. W niniejszym przypadku oznacza to możliwą dziś do uzyskania cenę za lokal, zamieszkiwany przez lokatorów podlegających przepisom o czynszu regulowanym. Sąd podziela ugruntowane w orzecznictwie stanowisko, iż przy ustaleniu wysokości szkody, jaką w związku z tą sprzedażą poniósł pierwotny właściciel, powinno uwzględniać ograniczenia prawne, którym podlegałaby przedmiotowa nieruchomości, gdyby nie doszło do jej bezprawnego przejęcia przez państwo w 1945 r. - od wprowadzenia publicznej gospodarki lokalami w 1945 r. do dnia orzekania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 2002 roku, sygn. akt I CKN 1215/00). Wyeliminowanie bezprawnej decyzji administracyjnej nie oznacza bowiem uchylecia całego powojennego porządku prawnego dotyczącego gospodarki nieruchomościami. Konieczne było więc uwzględnienie przy wyliczeniu wysokości szkody ograniczeń prawnych wynikających z publicznej gospodarki lokalami, którym podlegałaby nieruchomości (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 lutego 2013 r., sygn. I ACa 1068/11).

Biegły wszystkie powyższe okoliczności uwzględnił dokonując oszacowania wartości prawa własności lokali nr (...) wraz udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu i własności części wspólnych budynku, które pozostają nierozdzielnie ze sobą związane. Oszacowana przez biegłego sądowego kwota wyniosła ostatecznie 1.012.500 zł.

Powódka, I. B., w ostatecznie sprecyzowanym żądaniu dochodziła zapłaty odszkodowania w kwocie 506.250 zł, co stanowi jedną drugą wartości nieruchomości oszacowanej przez biegłego. Sąd, będąc związany żądaniem pozwu ostatecznie zasądził na jej rzecz dochodzoną kwotę, jako należną jej od Skarbu Państwa – Wojewody (...).

W ocenie Sądu, zasądzenie odsetek od dnia 10 grudnia 2016 r., a więc od dnia następnego od daty wyrokowania w sposób właściwy zabezpiecza interesy powódki, na rzecz której odszkodowanie zasądzone zostało według cen aktualnych w tym czasie. Przyjęcie odmiennej daty początkowej naliczania odsetek można by rozważać w przypadku ustalenia wartości nieruchomości na inną datę. W razie odsetek naliczanych od dnia wytoczenia powództwa oznacza to datę wniesienia pozwu, jednak taka sytuacja nie miała miejsca w niniejszej sprawie, skoro wartość nieruchomości, wynikającą z opinii biegłej, oszacowano według cen aktualnych na rok 2016, a nie 2015 r. Odsetki ustawowe z uwagi na odszkodowawczy charakter roszczenia (art. 363 § 2 k.c.) zostały zasądzone od daty, w której wysokość świadczenia uległa skonkretyzowaniu, od dnia w którym dłużnik znając ostatecznie wysokość swojego zobowiązania pozostaje w opóźnieniu, tj. od następnego dnia po wydaniu wyroku. W razie bowiem ustalenia odszkodowania, zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 363 § 2 k.c., według cen z chwili wyrokowania, należy się ono w tej wysokości, gdy ceny te były wyższe od występujących wcześniej, dopiero od tej chwili. Zatem od chwili wyrokowania można mówić o opóźnieniu się dłużnika w zapłacie odszkodowania ustalonego według tych cen i w konsekwencji dopiero od tej chwili można zasądzić od niego odsetki za opóźnienie (tak trafnie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 kwietnia 2009 r., I CSK 524/08). Roszczenie odsetkowe za okres sprzed daty ogłoszenia wyroku, sprecyzowane przez powódkę na dzień 13 sierpnia 2016 r. podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. uwzględniając fakt, iż roszczenie powódki zostało oddalone jedynie w niewielkim stopniu, w zakresie odsetek. Z tego powodu Sąd uznał, iż powódka wygrała proces w 100 % i pozostawił szczegółowe rozliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu zgodnie z art. 108 § 1 pkt 2 k.p.c., co nastąpi po uprawomocnieniu się wyroku.

W związku z powyższym, orzeczono jak w sentencji.

SSO Ewa Ligoń-Krawczyk