

**Sygn. akt: II 833/11**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 maja 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie – II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Mączkowska

Protokolant: sekr. sąd. Przemysław Mazur

po rozpoznaniu w dniu 27 maja 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

z powództwa J. P. (1), L. Z. i E. P. (1)

przeciwko Skarbowi Państwa – Wojewodzie (...)

o zapłatę

I. zasądza od Skarbu Państwa – Wojewody (...) na rzecz J. P. (1), L. Z. i E. P. (1) kwoty po 206.250 (dwieście sześć tysięcy dwieście pięćdziesiąt) złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 maja 2013 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie oddala powództwo;

III. obciąża powódki kosztami procesu w 38 % (trzydziestu ośmiu procentach) w częściach równych, zaś pozwanego w 62 % (sześćdziesięciu dwóch procentach), szczegółowe wyliczenie tych kosztów pozostawiając referendarzowi sądowemu.

**SSO Małgorzata Mączkowska**

**Sygn. akt: II C 833/11**

## UZASADNIENIE

**Powódki J. P. (1), L. Z. i E. P. (1)** pozwem złożonym w dniu 28 października 2011 r. wniosły o zasądzenie od pozwanego Skarbu Państwa - Wojewody (...) odszkodowania w łącznej wysokości 728.574 zł. - odpowiednio na rzecz każdej z nich w wysokości po 242.858 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty.

Powódki wskazały, że dochodzone kwoty stanowią odszkodowanie za szkodę wyrządzoną wydaniem z naruszeniem prawa decyzji administracyjnych dotyczących sprzedaży na rzecz osób trzecich lokali nr(...), (...), (...)i (...) w budynku położonym przy ul. (...)w W., wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste udziałów w gruncie, z którymi lokale te są związane.

Natomiast pozwem wniesionym w dniu 7 lutego 2012 r. w sprawie oznaczonej sygn. akt II C 103/12, powódki wniosły o zasądzenie na ich rzecz odszkodowania w łącznej wysokości 262.879 zł., odpowiednio w kwotach po 87.626 zł. na rzecz każdej z nich wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty.

W tym wypadku dochodziły one naprawienia szkody wyrządzonej na skutek wydania z rażącym naruszeniem prawa decyzji o sprzedaży na rzecz dotychczasowych najemców lokalu nr (...) znajdującego się we wskazanym wyżej budynku.

We wszystkich pięciu wypadkach Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. stwierdziło wydanie tych decyzji z naruszeniem prawa, przy czym orzekło o niemożności stwierdzenia ich nieważności z powodu wywołanych przez te decyzje nieodwracalnych skutków prawnych.

Zarządzeniem z dnia 29 października 2012 r. obie sprawy połączone zostały do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia pod sygnaturą akt II C 833/11 (zarządzenie – k. 120 akt IIC 103/12).

Dochodząc odszkodowania powódki wskazywały, że źródłem szkody są decyzje dotyczące sprzedaży wskazanych w przywołanych wyżej pozwach pięciu lokali mieszkalnych, a nie decyzja (...)z dnia 24 czerwca 1955 r., odmawiająca dawnym właścicielom ustanowienia prawa własności czasowej do nieruchomości przy ul. (...), w której stwierdzono przejście znajdujących się na jej gruncie budynków na własność Skarbu Państwa. Powódki wskazywały również, że decyzjami nr (...)i nr (...)(...)ustanowił na rzecz następców prawnych uprzednich właścicieli, w tym również powódek, prawo użytkowania wieczystego do tej nieruchomości, stwierdzając, że w budynku zostały sprzedane na rzecz osób trzech m.in. lokale nr (...), (...), (...), (...)i (...).

Upatrując wysokości szkody w wartości rynkowej tychże lokali, powódki ostatecznie dochodziły z tytułu odszkodowania w łącznej wysokości 991.453 zł. (728.574 zł. + 262.879 zł.), to jest w wysokości po 330.484 zł. na rzecz każdej z nich wraz z ustawowymi odsetkami. Wniosły także o zasądzenie zwrotu kosztów procesu (pozew – k. 1-18, 1-15 akt II C 103/12, protokół rozprawy z dnia 27 maja 2013 r. – k. 412).

**Pozwany Skarb Państwa - Wojewoda (...)** wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódek na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych, w tym także kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa.

Wnosząc o oddalenie powództwa pozwany podniósł, że decyzje o sprzedaży wskazanych przez powódki lokali nie mogą stanowić samoistnego źródła szkody, zaś szkoda mogłaby być ewentualnie wynikiem wydania decyzji o odmowie ustanowienia prawa własności czasowej. Pozwany podniósł w tej sytuacji zarzut przedawnienia, wskazując, iż decyzja nadzorcza stwierdzająca nieważność orzeczenia (...)z dnia 24 czerwca 1955 r., od daty wydania której liczyć należy bieg terminu przedawnienia, wydana została w dniu 28 lutego 2007 r., a tym samym roszczenie dochodzone przez powódki uznać należy za przedawnione.

Niezależnie od tego pozwany podniósł, że poprzednicy prawni powódek nie byli stronami postępowania administracyjnego, zakończonego wydaniem decyzji o sprzedaży przedmiotowych lokali, a wobec braku po ich stronie statusu strony tych postępowań, nie ma w tym wypadku zastosowania przepis art. 160 k.p.a. W tej sytuacji, gdyby nawet uznać powyższe decyzje za samoistne źródło szkody, powództwo jako nie znajdujące podstawy w powyższych przepisach, winno zostać oddalone.

Pozwany podnosił również brak wykazania przez powódki zarówno szkody, jak i adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy wadliwymi decyzjami a ewentualną szkodą, w tym brak wykazania stanu technicznego lokali, a także braku wykazania, że poprzednicy prawni powódek byli właścicielami lokali (odpowiedzi na pozew – k. 103-112, 77-84 akt II C 103/12, protokół rozprawy z dnia 27 maja 2013 r. – k. 412).

Sąd ustalił następujący **stan faktyczny**:

Zabudowana nieruchomość (...)o powierzchni 543,46 m<sup>2</sup>, położona przy ulicy (...)i oznaczona nr hipotecznym (...), stanowiła współwłasność J. P. (2)(vel P.) i R. P.(vel P.), niepodzielnie w równych częściach. Nieruchomość ta objęta została działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy /Dz. U. Nr 50, poz. 279/ (zaświadczenie Sądu Rejonowego dla (...)z dnia 5 lutego 2001 r. – k. 130).

Orzeczeniem (...)z dnia 24 czerwca 1955 r. Nr (...)odmówiono przyznania dotychczasowym właścicielom prawa własności czasowej do przedmiotowej nieruchomości. Powyższe orzeczenie stwierdzało jednocześnie przejście na

własność Skarbu Państwa (Gminy (...)) wszystkich znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości budynków (orzeczenie – k. 23).

Z dniem 21 listopada 1945 r. (wejście w życie „dekretu (...)”) nieruchomość powyższa przeszła na własność Gminy (...), która objęła ją w dniu 19 kwietnia 1948 r., a z chwilą likwidacji gmin (1950 r.) na podstawie ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz.U. Nr 14, poz. 130) stała się własnością Skarbu Państwa, aby następnie, wraz z komunalizacją mienia, stać się z dniem 27 maja 1990 r. własnością Dzielnicy(...), zaś obecnie, na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. Nr 41, poz. 361 ze zm.), stanowi własność miasta (...).

R. P.(vel P.) zmarł w dniu 11 kwietnia 1948 r., zaś spadek po nim nabyła w 2/8 częściach spadku jego matka H. P.oraz rodzeństwo Z. Z.(z domu P.) i J. P. (2)po 3/8 części spadku każde (postanowienie Sądu (...))z dnia 7 grudnia 1955 r., sygn. I Ns II 903/55 – k. 67).

H. P.(vel P.) zmarła w dniu 9 stycznia 1957 r. Spadek po niej nabyli Z. Z.(z domu P.) i J. P. (2)– po 1/2 części spadku każde z nich (postanowienie Sądu (...))z dnia 10 grudnia 1957 r., sygn. I Ns II 1776/57- k. 68).

J. P. (2)(vel P.) zmarł w dniu 24 października 1975 r., a spadek po nim nabyły jego żona E. P. (2)i siostra Z. Z.z domu P.– każda z nich po 1/2 części spadku (postanowienie Sądu Rejonowego (...))z dnia 26 listopada 1975 r., sygn. VIII Ns 2341/75 – k. 69).

Spadek po zmarłej w dniu 8 lutego 1976 r. E. P. (2)nabyła w całości E. Z.(postanowienie Sądu Rejonowego (...))z dnia 5 lipca 1976 r., sygn. VIII Ns 1148/76 – k. 70).

Z. Z.zmarła w dniu 28 czerwca 1995 r., zaś spadek po niej nabyły córki J. P. (1), L. Z.oraz E. P. (1), każda w 1/3 części (postanowienie Sądu Rejonowego (...)) z dnia 26 marca 1996 r. – k.71).

Tym samym J. P. (1), L. Z. oraz E. P. (1), na skutek spadkobrania po pierwotnych właścicielach zabudowanej nieruchomości oznaczonej nr hipotecznym (...) stały się uprawnionymi do praw do tej nieruchomości przysługujących im poprzednikom prawnym łącznie w 15/24 częściach, przy czym każda z nich w 5/24 częściach.

W dniu 12 lipca 2001 r. J. P. (1), poprzez swojego pełnomocnika, wystąpiła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W.z wnioskiem o stwierdzenie nieważności orzeczenia (...)odmawiającego jej poprzednikom prawnym ustanowienia prawa własności czasowej do przedmiotowej nieruchomości.

Decyzją Nr (...)z dnia 28 lutego 2007 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W.stwierdziło, na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a., nieważność orzeczenia (...)z dnia 24 czerwca 1955 r. Nr (...) o odmowie ustanowienia użytkownika wieczystego do nieruchomości przy ul. (...), jako wydanego z rażącym naruszeniem prawa.

W uzasadnieniu decyzji wskazano, że (...), wydając powyższe orzeczenie uzasadniało je przeznaczeniem terenu nieruchomości przy ul. (...)zgodnie z „ oprac.” planem zagospodarowania przestrzennego „ pod zabudowę mieszkaniową społeczną”.

Z poczynionych przez Kolegium ustaleń wynika, że przedmiotowa nieruchomość nie była objęta w dacie wydania obu decyzji, żadnym powojennym planem zagospodarowania przestrzennego, a tym samym rozpoznając wniosek dawnych właścicieli organ powinien odnieść się do nie uchylonego w dacie wydania decyzji „Ogólnego planu zabudowania (...)” zatwierdzonego przez Ministra (...) w dniu 11 sierpnia 1931 r., wydanego na podstawie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli. Przedmiotowa nieruchomość, w ramach tego planu, znajdowała się na terenie zabudowy zwartej o trzech kondygnacjach z powierzchnią zabudowy 50%. Takie przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego zdaniem Kolegium nie uniemożliwiało pogodzenia korzystania z gruntu przez byłego właściciela.

SKO stwierdziło, że zaskarżone orzeczenie administracyjne zostało wydane w warunkach określonych w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a., tzn. z rażącym naruszeniem prawa – art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy, stwierdzając nieważność w całości zaskarżonego orzeczenia (...) z dnia 24 czerwca 1955 r. Decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 28 lutego 2007 r. stała się ostateczna (decyzja SKO z dnia 28 lutego 2007 r. wraz z postanowieniem o sprostowaniu z dnia 2 kwietnia 2007 r. – k. 24-25, 26).

W sytuacji stwierdzenia nieważności orzeczenia dekretowego z dnia 24 czerwca 1955 r. i wyeliminowania go z obrotu prawnego, odmiennie niż w wypadku zaistnienia przesłanek z art. 158 § 2 k.p.a., wniosek złożony na podstawie art. 7 przywołanego dekretu jeszcze przez uprzednich właścicieli nieruchomości podlegał ponownemu rozpoznaniu.

Nieruchomość przy ul. (...)składa się z działek ewidencyjnych położonych w obrębie (...)nr (...) (pow. 249 m<sup>2</sup>), nr (...) (pow. 95 m<sup>2</sup>) oraz nr (...) (pow. 194 m<sup>2</sup>), stanowiących własność miasta stołecznego W., przy czym działka ewidencyjna nr (...)zabudowana jest budynkiem wielokondygnacyjnym (cztery kondygnacje nadziemne + jedna podziemna) i w tym zakresie współużytkownikami są również osoby fizyczne, które nabyły uprzednio niektóre ze znajdujących się w tym budynku lokali mieszkalnych

Rozpoznając ponownie wniosek złożony przez J. P. (2) i R. P. w dniu 28 kwietnia 1948 r. Prezydent Miasta (...) w dniu 30 czerwca 2008 r.:

- decyzją Nr (...)ustanowił, za czynszem symbolicznym, na okres 99 lat prawo użytkowania wieczystego udziału wynoszącego 0, (...)gruntu zabudowanego o powierzchni 249 m<sup>2</sup> położonego przy ul. (...), oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...)w obrębie (...)na rzecz E. P. (1), J. P. (1) i L. Z. co do udziału wynoszącego po 0,0978 na rzecz każdej z nich oraz na rzecz E. Z. co do udziału wynoszącego 0,1760. Odmówiono przy tym następcom prawnym byłych właścicieli ustanowienia prawa użytkowania wieczystego co do udziału wynoszącego 0,5306 części gruntu, który był już przedmiotem współużytkowania wieczystego lokali nr (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...).

- decyzją Nr (...)ustanowił, za czynszem symbolicznym, na okres 99 lat prawo użytkowania wieczystego gruntu niezabudowanego o powierzchni 289 m<sup>2</sup> położonego przy ul. (...), oznaczonego jako działki ewidencyjne nr (...)i (...)w obrębie (...), co do udziału wynoszącego po 5/24 na rzecz E. P. (1), J. P. (1) i L. Z. oraz co do udziału wynoszącego 9/24 na rzecz E. Z. (decyzje – k. 27-29, 30-32).

W świetle powyższych orzeczeń E. P. (1), J. P. (1) i L. Z. stały się stosownie do ich udziałów spadkowych właścicielkami jedynie części budynku, nie obejmującej lokali, co do których wraz z prawem użytkowania wieczystego części nieruchomości, własność przysługiwała w dacie rozpoznania wniosku innym osobom.

W okresie istnienia stanu prawnego, wywołanego odmowną decyzją z dnia 24 czerwca 1955 r., w oparciu o późniejsze akty administracyjne, doszło bowiem do wyodrębnienia oraz sprzedaży w tym budynku, na rzecz dotychczasowych najemców szeregu lokali, w tym także lokali nr (...), (...), (...), (...) i (...).

Decyzją z dnia 28 lutego 1980 r. Nr (...) (...)Dzielnicy (...)orzekł o sprzedaży R. L. lokalu mieszkalnego nr (...) oraz o oddaniu w użytkowanie wieczyste przynależnej do tego lokalu części gruntu. Aktem notarialnym z dnia 28 lutego 1980 r. sprzedano R. L. lokal mieszkalny nr (...)położony w budynku przy ul. (...)wraz z udziałem wynoszącym 0,0776 części wspólnych budynku oraz oddano w użytkowanie wieczyste udział wynoszący 0,0776 części działki, na której ten budynek jest posadowiony.

Decyzją Nr (...)z dnia 19 kwietnia 1990 r. Kierownik (...)Urzędu (...)orzekł o sprzedaży J. B. (1) lokalu mieszkalnego nr (...) oraz o oddaniu w użytkowanie wieczyste przynależnej do tego lokalu części gruntu. W oparciu o to oszczędni aktem notarialnym z dnia 5 czerwca 1991 r. sprzedano J. B. (1) lokal mieszkalny nr (...)położony w budynku przy ul. (...)wraz z udziałem wynoszącym 0,037 części wspólnych budynku oraz oddano w użytkowanie wieczyste udział wynoszący 0,037 części działki, na której usytuowany jest budynek (decyzja – k. 36-37, odpis aktu notarialnego – k. 39-40 akt lokalowych (...)).

Decyzją z dnia 23 grudnia 1986 r. Nr (...)Kierownik (...)Urzędu (...)orzekł o sprzedaży J. B. (2)lokalu mieszkalnego nr (...)w budynku przy ul. (...)oraz o oddaniu w użytkowanie wieczyste przynależnej do tego lokalu części gruntu. Aktem notarialnym z dnia 13 maja 1987 r. lokal mieszkalny nr (...)położony w tym budynku został sprzedany J. B. (2)wraz z udziałem wynoszącym 0,026 części wspólnych budynku, oddano jednocześnie w użytkowanie wieczyste udział wynoszący 0,026 części działki, na której budynek jest posadowiony ( decyzja – k. 46-47 akt lokalowych (...)).

Kierownik (...)Urzędu (...)decyzją Nr (...)z dnia 11 lipca 1989 r. orzekł o sprzedaży J.i L.małż. W.lokalu mieszkalnego nr (...)oraz o oddaniu w użytkowanie wieczyste przynależnej do tego lokalu części gruntu z ogólnej powierzchni 252 m<sup>2</sup>. Aktem notarialnym z dnia 18 grudnia 1989 r. sprzedano małżonkom W.lokal mieszkalny nr (...)wraz z udziałem wynoszącym 0,080 części wspólnych budynku oraz oddano w użytkowanie wieczyste udział wynoszący 0,080 części gruntu (decyzja – k. 30-31 akt lokalowych (...)).

Decyzją Nr (...)z dnia 5 stycznia 1980 r. Naczelnik Dzielnicy (...)orzekł o sprzedaży W.i J.małż. P.lokalu mieszkalnego nr (...)oraz o ustanowieniu na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego przynależnej do tego lokalu części gruntu z ogólnej powierzchni 252 m<sup>2</sup>. Aktem notarialnym sporządzonym w dniu 26 września 1980 r. sprzedano małżonkom P.lokal mieszkalny nr (...)wraz z udziałem wynoszącym 0,0081 części wspólnych budynku, oddając w użytkowanie wieczyste udział wynoszący 0,0081 części gruntu, na którym ten budynek jest posadowiony.

Mając na uwadze odmowę uwzględnienia wniosku o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w części, w której zostały sprzedane lokale oraz istniejące nadal w obrocie prawnym decyzje, w oparciu o które lokale te zostały zbyte osobom trzecim i przez to nie stały się ponownie własnością byłych właścicieli nieruchomości, następcy prawni uprzednich właścicieli wystąpili w sierpniu 2008 r. o stwierdzenie nieważności wskazanych wyżej decyzji administracyjnych dotyczących sprzedaży poszczególnych lokali.

Wskutek tych działań, rozpoznając wnioski następców prawnych J. i R. P., Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W., orzekając na podstawie art. 158 § 2 k.p.a. w zw. z art. 15a ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (tekst jedn. Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159 ze zm.) i art. 24 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce nieruchomościami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 22, poz. 99 ze zm.):

- decyzją z dnia 22 kwietnia 2009 r. sygn. (...), stwierdziło, iż decyzja Naczelnika Dzielnicy (...)Nr (...)z dnia 28 lutego 1980 r. orzekająca o sprzedaży lokalu nr (...)została wydana z naruszeniem prawa, jednakże nie można stwierdzić jej nieważności z powodu wywołania przez tę decyzję nieodwracalnych skutków prawnych.

**Po rozpoznaniu wniosku o ponowne rozpoznanie sprawy decyzją z dnia 30 czerwca 2009 r., sygn. KOC (...)Samorządowe Kolegium Odwoławcze na podstawie art. 138 § pkt 1 k.p.a. zaskarżoną decyzję utrzymało w mocy, zaś wyrokiem z dnia 26 marca 2010 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I SA/Wa 1461/09 (...)Sąd (...)w Warszawie oddalił skargę na tę decyzję (odpisy decyzji – k. 33, 34-35, odpis wyroku – k. 36).**

- decyzją z dnia 24 kwietnia 2009 r., sygn. (...), SKO stwierdziło, iż decyzja Kierownika Wydziału (...)Urzędu (...) Nr (...)z dnia 19 kwietnia 1990 r. orzekająca o sprzedaży lokalu nr (...)została wydana z naruszeniem prawa, jednakże nie można stwierdzić jej nieważności z powodu wywołania przez tę decyzję nieodwracalnych skutków prawnych.

Po rozpoznaniu wniosku o ponowne rozpoznanie sprawy decyzją z dnia 30 czerwca 2009 r., sygn. (...)Samorządowe Kolegium Odwoławcze na podstawie art. 138 § pkt 1 k.p.a. zaskarżoną decyzję utrzymało w mocy, zaś wyrokiem z dnia 26 marca 2010 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I SA/Wa 1462/09 (...)Sąd (...) w Warszawie oddalił skargę na tę decyzję (odpisy decyzji – k. 37, 38-39, odpis wyroku – k. 40).

- decyzją z dnia 22 kwietnia 2009 r., sygn. (...)stwierdziło, iż decyzja Kierownika (...)Urzędu (...)Nr (...)z dnia 23 grudnia 1986r. orzekająca o sprzedaży lokalu nr (...)została wydana z naruszeniem prawa, jednakże nie można stwierdzić jej nieważności z powodu wywołania przez tę decyzję nieodwracalnych skutków prawnych.

**Po rozpoznaniu wniosku o ponowne rozpoznanie sprawy, decyzją z dnia 30 czerwca 2009 r., sygn. (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze utrzymało, na zasadzie art. 138 § pkt 1 k.p.a., zaskarżoną decyzję w mocy, zaś wyrokiem z dnia 26 marca 2010 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I SA/Wa 1463/09 (...) Sąd (...) w Warszawie oddalił skargę na tę decyzję (odpisy decyzji – k. 41, 42-43, odpis wyroku – k. 44).**

- decyzją z dnia 22 lipca 2009 r., sygn. (...), SKO stwierdziło, iż decyzja Kierownika (...) Urzędu (...) z dnia 11 lipca 1989 r. Nr (...) orzekająca o sprzedaży J.i L. W. lokalu nr (...) oraz oddaniu w użytkowanie wieczyste 0,080 części gruntu, na którym usytuowany jest budynek, została wydana z naruszeniem prawa, jednakże nie można stwierdzić jej nieważności z powodu wywołania przez tę decyzję nieodwracalnych skutków prawnych.

**Po rozpoznaniu wniosku o ponowne rozpoznanie sprawy, decyzją z dnia 28 września 2009 r., sygn. (...) wydaną na zasadzie art. 138 § pkt 1 k.p.a., SKO utrzymano zaskarżoną decyzję w mocy, zaś wyrokiem z dnia 8 lipca 2010 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I SA/Wa 2101/09 (...) Sąd (...) w Warszawie oddalił skargę na tę decyzję (decyzje – k. 45-46, 47-48, wyrok – k. 36).**

- decyzją z dnia 15 stycznia 2010 r., sygn. (...), SKO stwierdziło, iż decyzja Naczelnika Dzielnicy (...) Nr (...) z dnia 5 stycznia 1980 r., orzekająca o sprzedaży W.i J. P. (3) lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego 0,0081 części terenu, na której usytuowany jest budynek, została wydana z naruszeniem prawa, jednakże nie można stwierdzić jej nieważności z powodu wywołania przez tę decyzję nieodwracalnych skutków prawnych.

**Po rozpoznaniu wniosku o ponowne rozpoznanie sprawy decyzją z dnia 23 lutego 2011 r., sygn. (...), Samorządowe Kolegium Odwoławcze utrzymało na zasadzie art. 138 § pkt 1 k.p.a. zaskarżoną decyzję w mocy, zaś (...) Sąd (...) w Warszawie wyrokiem z dnia 20 października 2011 r., wydanym w sprawie o sygn. akt I SA/Wa 824/11, oddalił skargę na tę decyzję (decyzje – k. 31-32, 33-36, wyrok – k. 36 akt II C 103/12).**

W tej sytuacji mając na uwadze, iż skutek wydania decyzji dotyczących sprzedaży wskazanych wyżej lokali i zawartych w ich następstwie aktów notarialnych, lokale te nie weszły w skład majątku następców prawnych dotychczasowych właścicieli tejże nieruchomości wraz z wydaniem decyzji o ustanowieniu na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego do tej nieruchomości i zwrotem pozostałej części budynku, przez co ponieśli szkodę, w 2011 r. J. P. (1), L. Z.i E. P. (1) wystąpiły do Sądu Rejonowego (...) z wnioskami o zewazwanie Skarbu Państwa – Wojewody (...) do próby ugodowej. Do zawarcia ugody nie doszło (protokoły posiedzenia: z dnia 5 lipca 2011 r. w sprawie VI Co 828/11 – k. 50, z dnia 7 czerwca 2011 r. w sprawie VI Co 861/11 – k. 37 akt II C 103/12).

Wartość rynkowa zbytych na rzecz osób trzecich pięciu lokali mieszkalnych nr (...), (...), (...), (...) i (...) wraz odpowiednim udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy ul. (...) oraz odpowiednimi udziałami w częściach wspólnych budynku z uwzględnieniem stanu na datę ich sprzedaży, to jest odpowiednio: lokalu nr (...) na datę 28 lutego 1980 r., lokalu nr (...) na datę 19 kwietnia 1990 r., lokalu nr (...) na datę 23 grudnia 1986 r., lokalu nr (...) na datę 11 lipca 1989 r. i lokalu nr (...) na datę 26 września 1980 r., a według cen obecnych, z uwzględnieniem obciążeń wynikających z przymusowego trybu najmu, jakiemu lokale te podlegały zgodnie z publiczną gospodarką lokalami wynosi 990.000 zł. (opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego D. K. – k. 277-321, 388-389, 390).

Powyższy stan faktyczny, co do zasady bezsporny pomiędzy stronami, Sąd ustalił **na podstawie** wymienionych wyżej dowodów, w tym złożonych do akt odpisów i kopii dokumentów, także decyzji administracyjnych, których autentyczności żadna ze stron nie kwestionowała. Sąd dał wiarę powołanym wyżej kserokopiom dokumentów opierając się na nich jako na dowodach, o których mowa w art. 308 k.p.c.

Stan faktyczny Sąd ustalił także na podstawie opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego mgr inż. D. K.. Opinię tę uznać należało za wiarygodną, mając na uwadze, iż wykonana została zgodnie ze zleceniem Sądu i należycie uzasadniona. Biegły dokonał rzetelnej analizy rynku przy ustaleniu wartości nieruchomości. Opinia spełniała wymogi określone w art. 152 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.). Przyjęte w niej dane i wnioski zostały przez biegłego rzetelnie i logicznie uzasadnione, zaś przyjęte wartości cenowe, jak i współczynniki redukujące wartość z powodu ograniczeń publicznoprawnych, zostały przez biegłego ustalone przy dokonaniu szczegółowych wycień i analiz. Uznać należało, iż biegły rzetelnie wykonał opinię w zakresie, jakiego domagała się strona powodowa, wyczerpująco wyjaśnił też zarówno ustaloną wartość lokali, jak i wybór przyjętej metody wyceny oraz wartość współczynnika korygującego cenę lokali z racji obciążeń. Biegły w ustnej opinii ustosunkował się do pytań i wątpliwości stron, zmieniając w części wartość lokali i określając ją na łączną kwotę 990.000 zł.

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał opinię biegłego D. K. za rzetelną, fachową i na jej podstawie ustalił wartość sprzedanych lokali, w zakresie dotyczącym wartości w stanie uwzględniającym obciążenia publicznoprawne.

W tych okolicznościach Sąd oddalił wnioski dowodowe strony powodowej dotyczące dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego czy też zweryfikowania opinii przez stowarzyszenie rzeczoznawców majątkowych, jako nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie ostatecznie nie był sporny pomiędzy stronami, zaś stanowiska stron różniły się co do wyciąganych wniosków na podstawie tego samego stanu faktycznego oraz różniły się co do oceny prawnej zgłaszanego przez powódki żądania zasądzenia odszkodowania.

#### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo było zasadne w części. Powódki wnosili w niniejszej sprawie o przyznanie odszkodowania za szkodę rzeczywistą, jaką poniosły w wyniku wydania niezgodnych z prawem decyzji administracyjnych o sprzedaży lokali mieszkalnych nr (...), (...), (...), (...)i (...) w budynku przy ul. (...)w W.i wynikającą z nich utratę praw do tych lokali wraz z prawami do nich przynależnymi, czyli udziałem we współwłasności części wspólnych budynku i udziałem w prawie użytkowania wieczystego do gruntu, na którym posadowiony jest budynek.

Szkodę swoją powódki przedstawiały jako wartość rynkową prawa własności wyżej wymienionych lokali wraz z prawami przynależnymi do tych lokali.

Kwestię odpowiedzialności odszkodowawczej organów administracji państwowej za szkodę wyrządzoną decyzją administracyjną, reguluje w obecnie obowiązującym stanie prawnym przepis art. 417<sup>1</sup> § 2 k.c., który wszedł w życie z dniem 1 września 2004 r. w następstwie uchwalenia ustawy z dnia 17 czerwca 2004 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 162, póź. 1692). Ustawa ta postanowieniem z art. 2 ust. 2 uchyliła w całości art. 160 k.p.a. w jego dotychczasowym brzmieniu. Zgodnie z obowiązującym obecnie art. 417<sup>1</sup> § 2 k.c., jeżeli szkoda została wyrządzona przez wydanie prawomocnego orzeczenia lub ostatecznej decyzji, jej naprawienia można żądać po stwierdzeniu we właściwym postępowaniu ich niezgodności z prawem. Odnosi się to również do wypadku, gdy prawomocne orzeczenie lub ostateczna decyzja zostały wydane na podstawie aktu normatywnego niezgodnego z Konstytucją, ratyfikowaną umową międzynarodową lub ustawą. Warunkiem dochodzenia odszkodowania za szkodę wyrządzoną przez wydanie prawomocnego orzeczenia jest wcześniejsze stwierdzenie „we właściwym postępowaniu” niezgodności wydanego orzeczenia z prawem (art. 417<sup>1</sup> § 2 k.c.).

Jednocześnie jednak, zgodnie z art. 5 przywołanej ustawy nowelizującej z dnia 17 czerwca 2004 r., do zdarzeń i stanów prawnych powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy art. 417, art. 419, art. 420,

art. 420<sup>1</sup>, art. 420<sup>2</sup> i art. 421 ustawy kodeks cywilny oraz art. 153, art. 160 i art. 161 § 5 ustawy kodeks postępowania administracyjnego, w brzmieniu obowiązującym do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Kwestia interpretacji art. 5 wyżej powołanej ustawy zmieniającej, jak również art. 160 k.p.a., budziła liczne kontrowersje, a niejednoznaczność poglądów tak judykatury, jak i doktryny znalazła także swój wyraz w niniejszej sprawie.

Wątpliwości dotyczące właściwej wykładni przepisów intertemporalnych, zostały rozstrzygnięte ostatecznie dopiero w uchwale Sądu Najwyższego, podjętej w składzie Izby Cywilnej Sądu Najwyższego w dniu 31 marca 2011 r., sygn. akt: III CZP 112/10. W uchwale tej Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że do roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej ostateczną decyzją administracyjną wydaną przed dniem 1 września 2004 r., której nieważność lub wydanie jej z naruszeniem art. 156 § 1 k.p.a. stwierdzono po tym dniu, ma zastosowanie art. 160 § 1, 2, 3 i 6 k.p.a.

Decyzje, z którymi powódki łączą powstanie szkody, a dotyczące sprzedaży lokali nr (...),(...), (...),(...)i (...) w budynku przy ul. (...)zostały wydane w latach 1980-1990, a zatem przed dniem 1 września 2004 r. Natomiast decyzje Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W.dotyczące stwierdzenia wydania decyzji dotyczących sprzedaży tych lokali z rażącym naruszeniem prawa zostały wydane w latach 2009-2010, a zatem po dniu 1 września 2004 r.

Roszczenia powódek należało zatem rozpoznać na podstawie art. 160 k.p.a. Zgodnie z 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. W myśl art. 160 § 3 k.p.a., 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; w tym ostatnim przypadku roszczenie o odszkodowanie służy w stosunku do strony winnej powstania tych okoliczności.

Wreszcie zgodnie z art. 160 § 6 k.p.a., roszczenie o odszkodowanie przedawnia się z upływem trzech lat od dnia, w którym stała się ostateczna decyzja stwierdzająca nieważność decyzji wydanej z naruszeniem przepisu art. 156 § 1 k.p.a. albo decyzja, w której organ stwierdził, w myśl art. 158 § 2 k.p.a., że zaskarżona decyzja została wydana z naruszeniem przepisu art. 156 § 1 k.p.a.

Przechodząc do oceny roszczenia powódek, w pierwszej kolejności odnieść należało się do podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia roszczenia.

W ocenie Sądu, zarzut ten nie był zasadny. W sprawie niniejszej powódki konsekwentnie jako źródło szkody wskazywały decyzje administracyjne dotyczące sprzedaży lokali wydane w latach 1980-1989.

Decyzje Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. stwierdzające wydanie decyzji o sprzedaży lokali z naruszeniem prawa zostały wydane w dniach 22 kwietnia, 24 kwietnia i 22 lipca 2009 r. oraz w zakresie lokalu nr (...) w dniu 15 stycznia 2010 r.

Od daty ostateczności powyższych decyzji należy liczyć termin przedawnienia roszczeń powódek. Art. 160 § 6 k.p.a. jest w tym wypadku normą *lex specialis* nie tylko w odniesieniu do samego trzyletniego terminu przedawnienia, ale także w odniesieniu co do liczenia sposobu biegu przedawnienia, regulując w sposób pełny zasadę i terminy przedawnienia w odniesieniu do roszczeń, których źródłem jest wydanie wadliwych decyzji administracyjnych.

Pozew został złożony przez powódki w dniu 28 października 2011 r., zaś w zakresie dotyczącym roszczeń związanych z decyzją o sprzedaży lokalu nr (...) w dniu 7 lutego 2012 r. Dodatkowo powódki wystąpiły wcześniej z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej. Nawet jednak same pozwy zostały złożone przed upływem 3-letniego terminu przedawnienia wskazanego w art. 160 § 6 k.p.a.



Stwierdzenie wydania decyzji z naruszeniem prawa wiąże Sąd o tyle tylko, o ile stanowi wypełnienie podstawowej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej przewidzianej w art. 160 § 1 k.p.a. (uchwała SN z dnia 21 marca 2003 r., III CZP 6/03), lecz nie przesądza o istnieniu normalnego związku przyczynowego pomiędzy wadliwą decyzją a szkodą. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyżej wymienionej uchwale, dla stwierdzenia istnienia przesłanki normalnego związku przyczynowego pomiędzy wadliwą decyzją a dochodzoną szkodą, nieodzowne jest przeprowadzenie oceny, o której mowa w art. 361 § 1 k.c., czy szkoda nastąpiłaby także wtedy, gdyby wadliwa decyzja była zgodna z prawem.

Podobnie wskazał Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 10 kwietnia 2008 r., sygn. akt: IV CSK 5/08 (lex nr 371827): „stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej stanowi wypełnienie podstawowej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej przewidzianej w art. 160 § 1 k.p.a., nie przesądza jednak w sposób wiążący dla sądu o istnieniu pozostałych przesłanek odpowiedzialności wynikających z Kodeksu cywilnego, w szczególności istnienia normalnego związku przyczynowego pomiędzy wadliwą decyzją a dochodzoną szkodą. W związku z tym przyjmowanie i stosowanie w tym zakresie jakiegokolwiek automatyzmu odpowiedzialności jest niedopuszczalne. Za normalne następstwo danego zdarzenia uważa się taki skutek, który zazwyczaj, w zwykłym porządku rzeczy jest konsekwencją tego zdarzenia. W sytuacjach granicznych rozstrzygające znaczenie będzie mieć sędziowskie poczucie prawne.”

W niniejszej sprawie powódki winny były wykazać, że gdyby nie zostały wydane sprzeczne z prawem decyzje o sprzedaży lokali, to powódki nie utraciłyby własności tych lokali lub że własność tych lokali zostałaby im przywrócona.

Kwestia powstania i rozmiaru szkody powódek jest złożona. Podstawowym orzeczeniem administracyjnym dotyczącym przedmiotowej nieruchomości było bowiem orzeczenie (...) z dnia 24 czerwca 1955 r., którym odmówiono byłym właścicielom ustanowienia prawa własności czasowej do gruntu przedmiotowej nieruchomości i stwierdzono, że wszystkie budynki lub ich fragmenty znajdujące się na powyższym gruncie przeszły na własność Skarbu Państwa.

Następnie decyzją z dnia 28 lutego 2007 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. stwierdziło nieważność orzeczenia z dnia 24 czerwca 1955 r.

Uznać zatem należy, że co do zasady źródłem szkody powódek polegającej na utracie praw do nieruchomości przy ul. (...) w W. była niezgodna z prawem decyzja z dnia 24 czerwca 1955 r.

Stwierdzić jednak należy, że decyzja z dnia 24 czerwca 1955 r. nie spowodowała szkody w postaci bezpowrotnej utraty praw do lokali objętych niniejszym postępowaniem, czyli nr 1, 2, 3, 6 i 13 przy ul. (...) w W..

W wyniku ponownego rozpoznania wniosku dekretowego z dnia 29 kwietnia 1948 r. Prezydent(...) ustanowił na rzecz następców prawnych byłych właścicieli prawo użytkowania wieczystego do przedmiotowej nieruchomości oraz stwierdził, że budynek zgodnie z art. 5 dekretu (...) stanowi własność dawnych współwłaścicieli. Jednak przyznanie tych praw nastąpiło jedynie w odpowiednich udziałach na rzecz następców prawnych byłych właścicieli. Następcy prawni byłych właścicieli nie uzyskali prawa własności wraz z prawami towarzyszącymi do lokali, które zostały sprzedane. Gdyby zatem nie nastąpiła sprzedaż lokali na rzecz osób trzecich, to uznać należy, że powódki odzyskałyby tytuł prawny do przedmiotowych lokali i po ich stronie nie powstałaby szkoda w postaci utraty własności tych lokali.

Źródłem szkody powódek w zakresie utraty lokali nr (...), (...), (...), (...) i 13 były zatem wydane niezgodnie z prawem decyzje o sprzedaży tych lokali na rzecz osób trzecich. Co za tym idzie, uznać należy, że istnieje adekwatny związek przyczynowy pomiędzy szkodą powódek w postaci utraty praw do przedmiotowych lokali a wydaniem niezgodnych z prawem decyzji o sprzedaży tych lokali.

Decyzje o sprzedaży lokali, chociaż wadliwe, niezgodne z prawem, to jednak pozostają w obiegu prawnym, gdyż organ administracyjny – Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. stwierdził wydanie tych decyzji z naruszeniem prawa. Nie stwierdził jednak nieważności tych decyzji, wskazując, na podstawie art. 158 § 2 k.p.a. na niemożność takiego stwierdzenia, z uwagi na wywołane tymi decyzjami nieodwracalne skutki prawne.

Tym samym, pomimo stwierdzenia nieważności decyzji dekretowej z dnia 24 czerwca 1955 r., która winna umożliwić powódkom restytucyjne zaspokojenie swoich roszczeń, powódki nie mogą odzyskać sprzedanych lokali w naturze.

Uzasadnia to tym samym żądanie zapłaty odszkodowania wyrównującego szkodę powódek spowodowaną utratą lokali.

Za niezasadny uznać należało zarzut pozwanego dotyczący braku legitymacji biernej powódek z powodu braku przymiotu strony po stronie powódek w postępowaniach, w których wydano decyzje o sprzedaży przedmiotowych lokali.

Przywołać należy w tym zakresie pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 czerwca 2012 r., sygn. akt: III CZP 28/12 (Biul.SN 2012/6/9), podzielany przez Sąd w składzie niniejszym, iż „osoby niebiorące udziału w postępowaniu zakończonym wydaniem decyzji z naruszeniem prawa określonym w art. 156 § 1 k.p.a. są również uprawnione do dochodzenia odszkodowania na podstawie art. 160 § 1 k.p.a.” (ten sam pogląd wyraził sąd Najwyższy w wyroku z dnia 4 października 2012 r., sygn. akt: I CSK 632/11).

Taka interpretacja wynika z samej istoty konstrukcji odpowiedzialności za wydanie niezgodnych z prawem decyzji. Skoro bowiem organ administracyjny nadzorczy uznaje za stronę osobę, w interesie której stwierdza nieważność decyzji lub wydanie jej z naruszeniem prawa, a wcześniej osoba ta nie została uznana za stronę przez organ wydający decyzję, której następnie nieważność lub wydanie z naruszeniem prawa stwierdzono, to uznać należy, że naruszającym prawo było pominięcie danego podmiotu i nie uznanie go jako strony w wadliwie przeprowadzonym postępowaniu administracyjnym. Czasem nawet istotą bezprawności decyzji i przyczyną stwierdzenia jej nieważności (wydania z naruszeniem prawa) jest właśnie fakt, że postępowanie toczyło się bez udziału danego podmiotu w charakterze strony.

Zatem osoba, którą pominięto jako stronę przy wydawaniu decyzji, która była źródłem szkody dla tej osoby, a więc rodziła dla niej określone skutki prawne i która następnie została uznana za stronę w postępowaniu nadzorczym, nie powinna zostać pozbawiona możliwości wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym w trybie art. 160 k.p.a. czy obecnie art. 417<sup>1</sup> § 2 k.c.

Wskazać w tym miejscu ponownie należy na fakt, że kwestia powstania i rozmiaru szkody, podobnie jak rozpoczęcie biegu terminu przedawnienia roszczeń dekretowych, są złożone i były oraz są przedmiotem rozbieżnego orzecznictwa sądów powszechnych i Sądu Najwyższego.

W szczególności dotyczy to dochodzenia odszkodowania za wydanie z naruszeniem prawa decyzji o sprzedaży lokali w sytuacji, gdy wcześniej zostało stwierdzone, że tak zwana podstawowa decyzja dekretowa również została wydana z naruszeniem prawa lub stwierdzono jej nieważność.

Dla przykładu można podać, że Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu do wyroków: z dnia 5 lutego 2013 r., sygn. akt: I ACa 788/12, z dnia 17 maja 2011 r., sygn. akt: I ACa 786/10 i z dnia 17 maja 2011 r., sygn. akt: I ACa 845/10 (złożone do akt niniejszej sprawy wraz z uzasadnieniami – k. 371-386, 150-159 i 160-170) wyraził pogląd, że decyzje o sprzedaży lokali nie stanowią samoistnego źródła szkody i oddalił powództwa o odszkodowanie. Warto dodać, że w większości tych orzeczeń Sąd powoływał się także na fakt, że nie mogą dochodzić zapłaty odszkodowania za wydanie niezgodnych z prawem decyzji o sprzedaży lokali osoby, które nie były stronami tych decyzji. Ten pogląd został obecnie zarzucony i po wydaniu wspomnianej wcześniej uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2012 r., sygn. akt: III CZP 28/12, nie jest już prezentowany.

Warto także zwrócić uwagę na fakt, że w większości stanów faktycznych, w których były wydawane orzeczenia oddalające roszczenia oparte na niezgodnych z prawem decyzjach o sprzedaży lokali, pierwotna decyzja dekretowa stwierdzała nieważność orzeczenia odmawiającego ustanowienia prawa własności czasowej w części, natomiast w części dotyczącej sprzedanych lokali stwierdzała jedynie wydanie orzeczenia z naruszeniem prawa.

W niniejszej sprawie natomiast SKO stwierdziło w całości nieważność decyzji z dnia 24 czerwca 1955 r. Zatem następcy prawni byłych właścicieli mogli oczekiwać, że zostanie ustanowione na ich rzecz prawo użytkowania wieczystego do całej nieruchomości i że będą właścicielami wszystkich lokali znajdujących się w budynku.

Dopiero z decyzji Prezydenta m.st. W. z dnia 30 czerwca 2008 r. powódki dowiedziały się, że odmówiono im ustanowienia prawa użytkowania wieczystego w części oraz prawa własności budynku w zakresie sprzedanych lokali. Z chwilą nabrania waloru ostateczności decyzji Prezydenta powódki mogły określić wysokość szkody rzeczywistej powstałej na skutek wydania nieważnego orzeczenia Prezydium Rady Narodowej w m.st. W. z dnia 24 czerwca 1955 r.

Wskazać także należy na orzeczenia sądów powszechnych, w których wyrażono pogląd podzielany przez Sąd w niniejszym składzie, że decyzje o sprzedaży lokali stanowią również źródło szkody i również na podstawie decyzji o stwierdzeniu nieważności lub wydania z naruszeniem prawa decyzji o sprzedaży lokalu można skutecznie dochodzić zapłaty odszkodowania. Tak stwierdził między innymi Sąd Apelacyjny w Warszawie w jednym z nowszych orzeczeń, to jest w uzasadnieniu do wyroku z dnia 19 lutego 2013 r., sygn. akt: I ACa 878/12(...).

Wskazać również należy, że to strona powodowa wybiera podstawę swojego roszczenia. Nie ma żadnych wyłączeń co do zastosowania art. 160 k.p.a. odnośnie szkody wyrządzonej wydaniem decyzji o sprzedaży lokalu. Skoro strona wybrała dochodzenie odszkodowania za szkodę wyrządzoną wydaniem takiej decyzji i wykaże, że poniosła szkodę na skutek wydania tej decyzji, gdyż utraciła prawo do lokalu, to należy jej się z tego tytułu odszkodowanie.

Wskazać wreszcie należy, że wobec sprzecznej praktyki i sprzecznego orzecznictwa w tym zakresie powódki nie wystąpiły do sądu z pozwem o odszkodowanie, ale wystąpiły z wnioskami o stwierdzenie nieważności decyzji o sprzedaży lokali. Uczyniły to w sierpniu 2008 r., a zatem w czasie, kiedy roszczenia odszkodowawcze wynikające ze stwierdzenia nieważności orzeczenia z dnia 24 czerwca 1955 r. nie były jeszcze przedawnione (decyzja SKO o stwierdzeniu nieważności została wydana w dniu 28 lutego 2007 r.). Powódki wystąpiły o stwierdzenie nieważności decyzji o sprzedaży lokali niezwłocznie po otrzymaniu decyzji Prezydenta z dnia 30 czerwca 2008 r.

Nie można zatem mówić o niedochowaniu staranności przez powódki w dochodzeniu roszczeń. Także z tego powodu, gdyby nawet uznać, że decyzji o sprzedaży lokali nie można uznać za źródła szkody, to na podstawie nieważnej decyzji z dnia 24 czerwca 1955 r., należało zasądzić odszkodowanie na rzecz powódek. Procedura stwierdzenia nieważności decyzji lokalowych nie została bowiem wszczęta w celu uniknięcia zarzutu przedawnienia z głównej decyzji dekretowej i zarzut przedawnienia roszczenia wywodzonego z niezgodnej z prawem decyzji z dnia 24 czerwca 1955 r. podniesiony przez pozwanego, uznać należałoby za nadużycie prawa, sprzeczne z art. 5 k.c.

Szkodą powódek jest utrata prawa własności lokali nr (...) w budynku przy ul. (...) w W., które zostały sprzedane (wraz z prawem we współwłasności w częściach wspólnych budynku i prawem współużytkowania wieczystego gruntu).

Zgodnie z art. 363 § 2 k.c., jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili.

Mając na uwadze powyższe, ustalając wysokość szkody Sąd uznał, że w celu określenia wysokości odszkodowania najodpowiedniejsze jest przyjęcie wartości prawa własności lokali wraz z prawem we współwłasności w częściach wspólnych budynku i prawem współużytkowania wieczystego gruntu, według ich stanu na datę sprzedaży lokali w oparciu o wadliwe decyzje administracyjne, czyli odpowiednio: lokalu nr (...) na datę 28 lutego 1980 r., lokalu nr (...) na datę 19 kwietnia 1990 r., lokalu nr (...) na datę 23 grudnia 1986 r., lokalu nr (...) na datę 11 lipca 1989 r. i lokalu nr (...) na datę 26 września 1980 r., przy uwzględnieniu, że lokale te były obciążone obligatoryjnym prawem najmu.

Rozmiar szkody powódek, zważywszy na brak możliwości restytucji, wyznacza w tym wypadku wartość utraconych lokali. W ustalonym stanie faktycznym Sąd przyjął, iż powódki udowodniły, iż podobnie jak i pozostali następcy prawni byłych właścicieli, poniosły z tego tytułu szkodę w wysokości 990.000 zł., a więc w rozmiarze odpowiadającym wartości

lokali nr (...), (...), (...), (...)i (...) z uwzględnieniem obligatoryjnych obciążeń wynikających z publicznej gospodarki lokalami, jakim podlegały one w dacie wydania nieważnych decyzji administracyjnych.

Podzielić należy w tym wypadku pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 listopada 2002 r., sygn. I CKN 1215/00 (OSP 2004/1/3), zgodnie z którym „ustalenie wysokości szkody, jaką w związku z tą sprzedażą poniósł pierwotny właściciel, powinno uwzględniać ograniczenia prawne, którym podlegałaby przedmiotowa nieruchomości, gdyby nie doszło do jej bezprawnego przejęcia przez państwo w 1945 r. - od wprowadzenia publicznej gospodarki lokalami w 1945 r. do dnia orzekania”.

Opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego D. K., który ustalił wartość rynkową zbytych na rzecz osób trzecich przedmiotowych lokali wraz z odpowiednim udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz odpowiednimi udziałami w częściach wspólnych budynku, z uwzględnieniem stanu tych lokali na dzień wydania poszczególnych decyzji administracyjnych co do ich sprzedaży, w cenach aktualnych, uwzględniająca obciążenia wynikające z publicznej gospodarki lokalami, pochodziła ze stycznia 2013 r., aktualizowana była przy tym w dniu 24 kwietnia 2013 r. Zgodnie z art. 363 k.c., wysokość odszkodowania określa się według cen z daty jego ustalania.

Wartość przedmiotowych lokali mieszkalnych z uwzględnieniem obciążenia szczególnym trybem najmu oszacowana została w tej dacie, aktualnej na dzień wyrokowania, na łączną kwotę 990.000 zł.

Mając zatem na uwadze aktualną na dzień wyrokowania wysokość szkody oraz udział spadkowy każdej z powódek wynoszący 5/24, Sąd zasądził na rzecz każdej z nich kwoty po 206.250 zł., jako odszkodowanie za szkodę rzeczywistą poniesioną w związku z wydaniem niezgodnych z prawem orzeczeń dotyczących sprzedaży lokali nr(...), (...), (...), (...)i (...), oddalając jako nieudowodnione co do wysokości żądanie zapłaty odszkodowania w wysokości przekraczającej zasądzone kwoty.

Od zasądzonych powyżej kwot Sąd zasądził również na rzecz powódek odsetki ustawowe na podstawie art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym odsetki przysługują jeśli dłużnik opóźnia się w spełnieniu świadczenia. Odsetki zostały zasądzone od dnia wydania wyroku do dnia zapłaty, mając na uwadze, iż dopiero w dacie wyrokowania ustalona została wysokość świadczenia, jakie pozwany obowiązany jest na rzecz powódek spełnić.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w pkt I i II wyroku.

O **kosztach procesu** Sąd orzekł na podstawie art. 100, art. 105 i art. 108 k.p.c. Zgodnie z art. 100 k.p.c., w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą pomiędzy stronami wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu.

Sąd uwzględnił w części żądanie zapłaty odszkodowania, w pozostałym zakresie oddalając powództwo. Dochodząc zapłaty odszkodowania w wysokości po 330.484 zł., powódki uzyskały zaspokojenie co do kwot po 206.250 zł. Każda z nich utrzymała się zatem przy swoich roszczeniach w 62%, a tym samym pozwany proces ten wygrał w 38%.

W tej sytuacji, rozstrzygając co do zasady o kosztach procesu i dokonując ich stosunkowego rozdzielania jak w pkt III wyroku, Sąd obciążył zgodnie z powołanymi wyżej przepisami kosztami procesu powódki w 38%, w częściach równych, stosownie do art. 105 §1 k.p.c., zaś pozwanego w 62%, pozostawiając przy tym szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu, stosownie do treści art. 108 § 1 k.p.c.

SSO Małgorzata Mączkowska