

Sygn. akt I ACa 481/08

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 listopada 2008 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA – Roman Dzięczek /spr./

Sędzia SA – Katarzyna Polańska Farion

Sędzia SO del. – Małgorzata Rybicka - Pakuła

Protokolant – st. sekr. sąd. Agnieszka Twardo

po rozpoznaniu w dniu 31 października 2008 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa A. K.

przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Wojewodę (...)

o odszkodowanie

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 22 stycznia 2008 r., sygn. akt II C 65/06

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II, III i IV w ten sposób, że zasądza od Skarbu Państwa reprezentowanego przez Wojewodę (...) na rzecz A. K. kwotę 6.816.408 zł (sześć milionów osiemset szesnaście tysięcy czterysta osiem złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 6 listopada 2007 r. do dnia zapłaty; oddala powództwo co do kwoty 5.240.647 zł (pięć milionów dwieście czterdzieści tysięcy sześćset czterdzieści siedem złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 października 2007 r. oraz uchyla zaskarżony wyrok w części dotyczącej żądania zasądzenia kwoty 4.993.191 zł (cztery miliony dziewięćset dziewięć dziesiąt trzy tysiące sto dziewięćdziesiąt jeden złotych) z ustawowymi odsetkami z tytułu utraconych korzyści i w tym zakresie sprawę przekazuje do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego;

2. oddala apelację pozwanego Skarbu Państwa reprezentowanego przez Wojewodę (...) w całości;

3. umarza postępowanie apelacyjne w części dotyczącej apelacji powódki w zakresie żądania zasądzenia należności odsetkowej od dochodzonego odszkodowania za okres do dnia 11 października 2007 r.;

4. oddala apelację powódki w pozostałej części.

Sygn. akt I ACa 481/08

UZASADNIENIE

Powódka A. K. ostatecznie rozszerzając i precyzując powództwo wniosła o zasądzenie od Skarbu Państwa - Wojewody (...) kwoty 26 672 416 zł wraz z ustawowymi odsetkami: od kwoty 5 190 104,25 zł od 29 lipca 2004 r. do dnia zapłaty (dot. działki (...)), od kwoty 4 182 165,75 zł od 3 grudnia 2007 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1 538 516 zł za okres od dnia rozszerzenia powództwa pismem z 6 listopada 2007 r.; od kwoty 11 248 473,75 zł od dnia rozszerzenia powództwa jw. do dnia zapłaty, od kwoty 1 058 481,25 zł za okres od 3 grudnia 2007 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1 538 516 zł od dnia 14 września 2005 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1 916 159 zł od 6 listopada 2007 r. do dnia zapłaty.

Pozwany wniosł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 22 stycznia 2008 roku Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od Skarbu - Wojewody (...) na rzecz powódki 9 622 170 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 11 października 2007r. do dnia zapłaty. W pozostałym zakresie oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu.

Sąd oparł swe rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach:

Nieruchomość (...) położona przy ulicy (...) oznaczona dawniej jako „osada wieczysto - czynszowa nr (...) i (...) w (...) i (...) stanowiła własność I. D. po której spadek nabyła powódka. Obecnie nieruchomość ta to działki (...), część działki (...) (o pow 2397 m kw) i działka (...). Działka nr(...) i(...) w chwili obecnej stanowi przedmiot użytkowania wieczystego spółki (...) Sp. z.o.o. Działka (...) będące własnością m. st. W., a pozostające w użytkowaniu wieczystym Przedsiębiorstwa (...) G. E., (...) spółka jawna w W. (dz(...)) na mocy umowy sprzedaży z 19 sierpnia 2007 r. i (...) Spółki z.o. o. w W. na mocy umowy sprzedaży przedsiębiorstwa z 15 stycznia 1997 r.

Nieruchomość ta została objęta działaniem dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy.

I. D. złożyła w terminie wniosek o przyznanie własności czasowej.

Orzeczeniem administracyjnym Prezydium Powiatowej Rady Narodowej z 10 października 1951 r. odmówiono jej prawa własności czasowej uznając, że odmowa uzasadniona jest przeznaczeniem nieruchomości w opracowywanym planie zagospodarowania przestrzennego pod zarządzenia komunikacyjne.

Ostatecznym orzeczeniem Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z 28 lipca 2003 r stwierdzono, że orzeczenie z 10.10.1951 r w części dotyczącej działki ewidencyjnej o nr (...) z obrębu (...) stanowiącej obecnie własność Skarbu Państwa została wydane z naruszeniem prawa, a w części dotyczącej działki nr (...) stwierdził jej nieważność. Organ administracyjny uznał, że podstawą odmowy przyznania własności czasowej nie mógł być projekt planu zagospodarowania przestrzennego. Nadto ustalił, że objęta nieważnym orzeczeniem nieruchomość w dniu wydania decyzji podstawowej i nadzorczej nie była ujęta w ogłoszeniach w Monitorze Polskim dotyczących uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W dacie wydawania decyzji obowiązywał ogólny plan zabudowania m. st. W. zatwierdzony przez Ministerstwo Robót Publicznych w dniu 11 sierpnia 1931 (nr (...)). W planie tym nieruchomość była przeznaczona pod budownictwo o zabudowie luźnej o 2 kondygnacjach do wysokości 9 m i 30% zabudowy.

Powódka wystąpiła do Ministra Infrastruktury o przyznanie jej odszkodowania jednakże jej wniosek nie został uwzględniony. I w tym przedmiocie została wydana decyzja Ministra Infrastruktury z 19.05.2005 r (wniosek dotyczył odszkodowania za utraconą nieruchomość tj. działkę nr (...)).

Wnioskiem z 9 stycznia 2006 r powódka zwróciła się do Ministra Transportu i Budownictwa z wnioskiem o przyznanie odszkodowania w wysokości 2 079 000 zł w uzupełnieniu poprzednio złożonego wniosku o odszkodowanie z 29 lipca 2004 r. Minister Budownictwa wydał decyzję z 15 stycznia 2007 r. umarzając postępowanie jako bezprzedmiotowe wobec istnienia decyzji z 19 maja 2005 r. Na skutek odwołania Minister Budownictwa decyzją z 11 lipca 2007 r. utrzymał decyzję z 15 stycznia 2007 r. w mocy. Wojewódzki Sąd Administracyjny wyrokiem z 18 grudnia 2007 r

uchylił obie decyzje w zakresie odnoszącym się do działki (...) (nie objętej pozwem w sprawie niniejszej). W pozostałym zakresie uznał w odniesieniu do działki (...), że istnieje stan rzeczy osądzonej.

Decyzją z 16.10.2006 r. Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. odmówiono powódce odszkodowania za utratę nieruchomości (...) składającej się obecnie z działek (...) i (...) uznając, że wniosek nie daje formalnych podstaw do jego uwzględnienia z uwagi na utratę mocy art. 160 kpa.

Po częściowym odrzuceniu pozwu w zakresie utraconych korzyści powódka wystąpiła o przyznanie odszkodowania w kwocie 2 079 000 zł do Ministra Transportu i Budownictwa.

Wartość działki (...), (...) i (...) tj prawa użytkowania wieczystego wg stanu z 10.10.1951 r., cen obecnych oraz planu z 10.10. 1951 r wynosi 9 423 570 zł. Natomiast wartość tej nieruchomości z tym, że z uwzględnieniem aktualnego studium uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego wynosi 16 438 578 zł.

Wysokość odszkodowania w zakresie damnum emergens Sąd Okręgowy ustalił na kwotę 9 622 170 zł na datę 10 października 2007 r.

Sąd podkreślił, że w niniejszej sprawie jest kilka żądań, które w świetle zmian przepisów wprowadzonych ustawą z 17 czerwca 2004 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny i niektórych innych ustaw (Dz.U.04.162.1692), powinny być rozpoznawane na podstawie innych przepisów prawa materialnego.

W ocenie Sądu w odniesieniu do roszczeń odszkodowawczych dotyczących działki (...) będą miały zastosowanie przepisy art. 160 kpa, a w odniesieniu do roszczeń odszkodowawczych dotyczących działek nr (...) i (...) będą miały zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego tj. art. 417⁽¹⁾ § 2 kc.

Wynika to z brzmienia art. 5 wyżej powołanej ustawy zmieniającej k.c. i inne ustawy.

Na mocy art. 5 tej ustawy do zdarzeń i stanów prawnych powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy mają zastosowanie przepisy dotychczasowe tj. art. 160 kpa.

Sąd podkreślił, że art. 160 kpa stosować należy wtedy, gdy zarówno decyzja, której nieważność stwierdzono albo stwierdzono jej wydanie z naruszeniem prawa, jak i decyzja stwierdzająca nieważność stały się ostateczne przed 1 września 2004 r.; natomiast w sytuacji, gdy druga z decyzji stała się ostateczna po tej dacie zastosowanie mają przepisy art. 417¹ § 2 kc w brzmieniu nadanym wyżej powołaną nowelą.

W niniejszej sprawie tylko w odniesieniu do działki nr (...) decyzja nieważnościowa została wydana przed - 1 września 2004 r., albowiem 28 lipca 2003 r., a ponieważ od decyzji tej jako wydanej przez naczelny organ administracji państwowej nie służyło odwołanie (art. 127 § 3 kpa), a jedynie wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy, który nie został złożony, to należy stwierdzić, że decyzja stała się ostateczna przed 1 września 2004 r.

W odniesieniu do pozostałej części żądania odszkodowania co do działek (...) i (...) zastosowanie mają przepisy znowelizowanego art. 417⁽¹⁾ § 2 kc.

W ocenie Sądu Okręgowego bezprawna odmowa przyznania własności czasowej do nieruchomości jest stratą w rozumieniu art. 361 § 2 kc.

Organ administracyjny zgodnie z art. 7 ust.1 dekretu z 26.10.1945 r o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawa /D.U: RP Nr 50, poz. 278) mógł odmówić przyznania własności czasowej w wypadku stwierdzenia nie pogodzenia dotychczasowego korzystania z gruntu przez dotychczasowych właścicieli z przeznaczeniem gruntu wg planu zabudowania. Powoływane w decyzjach stwierdzających nieważność okoliczności dotyczących sposobu zagospodarowania przestrzennego terenu w 1951 r wskazywały na to, że poprzednik prawny powódki powinien uzyskać prawo własności czasowej bowiem dotychczasowe korzystanie z gruntu dało się pogodzić z obowiązującym

planem zagospodarowania przestrzennego który przewidywał luźną zabudowę do 9 m wysokości i 30% powierzchni zabudowy. Także rozdysponowanie nieruchomością na rzecz osób trzecich w okresie późniejszym na to wskazywało.

Takie zachowanie Państwa doprowadziło do nieodwracalnych skutków prawnych i uczyniło wnioski o przyznanie własności czasowej za niemożliwy do uwzględnienia. Gdyby zatem organ administracji wydał prawidłową decyzję administracyjną poprzedniczką prawną powódki nie poniosłaby szkody.

Zdaniem Sądu istnieje także adekwatny związek przyczynowy pomiędzy zdarzeniem szkodzącym jakim było wydanie decyzji w 1951 r o odmowie przyznania własności czasowej a szkodą. Zdarzenie wskazane jako przyczyna szkody (bezprawna odmowa przyznania własności czasowej) stanowi, w ocenie Sądu, warunek konieczny do jej wystąpienia. Przeznaczenie i wykorzystanie gruntu, także w kolejnych latach, w tym ustanowienie do niego prawa użytkownika wieczystego będącego odpowiednikiem dawnej własności czasowej na rzecz innych osób fizycznych i prawnych jednoznacznie przesądza o związku przyczynowym pomiędzy zdarzeniem szkodzącym a szkodą rzeczywistą. Skoro nieruchomość ta mogła być zagospodarowana na podobnych zasadach jak to uczyniono w stosunku do osób które stały się użytkownikami wieczystymi i było to zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego to tak samo nieruchomość ta mogła być przedmiotem własności czasowej poprzedniczki prawnej powódki.

Wyliczając odszkodowanie Sąd oparł się na opinii biegłej M. D. (po jej poprawieniu). Jej opinia w ocenie Sądu jest rzetelna i zasługuje na uwzględnienie. Biegła w sposób wyczerpujący wyjaśniła na jakich dowodach i danych się oparła i w jaki sposób wyliczyła odszkodowanie. Na tle tej opinii powstała rozbieżność co do tego czy odszkodowanie powinno być wyliczone według cen z daty sporządzenia opinii i obowiązującego Studium (...) i wtedy powinno wynosić 16 438 578 zł, czy też obowiązującego planu z 10 października 1951 r. i wtedy zostało ono wyliczone na 9 423 570 zł (w uzasadnieniu SO omyłkowo zapewne wpisano – 5 423 570, dop. S.A.).

Słuchana na rozprawie biegła w sposób wyczerpujący i przekonujący wyjaśniła z jakich powodów zastosowała takie a nie inne korekty i czynniki wpływające na wartość nieruchomości i Sąd Jej argumenty podzielił.

W sprawie okazało się, że działki(...) i (...) faktycznie zostały sprzedane.

Zdaniem pełnomocnika powódki dla wyceny wartości tych nieruchomości powinny być zatem przyjęte kwoty za jakie działki te zostały sprzedane a nie, tak jak to uczyniła biegła, wzięte jedynie do porównania.

W ocenie Sądu w świetle art. 363 § 2 kc odszkodowanie ustalane jest według cen z daty ustalania odszkodowania jednakże stanu z daty zdarzenia wywołującego szkodę. Przyjęcie obecnego stanu nieruchomości, a tym samym przyjęcie wprost dla wysokości odszkodowania ceny za jaką rzeczywiście zostały one zbyte doprowadziłoby do nadmiernego wzbogacenia się powódki i byłoby sprzeczne z przepisami prawa.

Sąd ostatecznie uznał, że ogólna powierzchnia gruntu za jakie wyliczono odszkodowanie powinna być nie tak jak w opinii ale: $2\ 557\ \text{plus}\ 5\ 195 = 7\ 752 \times 1\ 241,25\ \text{zł/m}^2 = 9\ 622\ 170\ \text{zł}$, a nie tak jak przyjęła biegła - 9 423 570. Różnica wynikała ze złej powierzchni podanej przez Sąd w postanowieniu o dopuszczeniu dowodu. Opinia została sporządzona wg cen z 10.10.2007 r a zatem zgodnie z art. 359 § 1 kc Sąd przyjął, że od daty następnej po tej dacie pozwany jest w zwłoce i należą się odsetki ustawowe.

Za nietrafne, zdaniem Sądu Okręgowego, należało uznać żądanie odsetek od proponowanych przez powódkę dat (daty wniesienia powództwa czy jego kilkakrotnych modyfikacje), gdyż doprowadziłoby to do podwójnej waloryzacji (poprzez wyliczenie odszkodowania na określoną datę przy jednoczesnym uznaniu, że pozwany jest zarazem w zwłoce).

W odniesieniu do żądania odszkodowania w zakresie lucrum cesans to w ocenie Sądu Okręgowego brak było podstaw do uznania trafności roszczenia o zwrot utraconych korzyści polegających na możliwości czerpania pożytków z nieruchomości.

Możliwość dochodzenia odszkodowania za szkodę nie tylko rzeczywistą pojawiła się na gruncie kodeksu postępowania administracyjnego z momentem wydania przez Trybunał Konstytucyjny wyroku z 23 września 2003 sygn akt K 20)02 (D.U: 3003, Nr 170, poz 1660). Trybunał stwierdził w nim, że art. 160 § 1 kpa w części ograniczającej odszkodowanie za niezgodne z prawem działanie organu władzy publicznej do rzeczywistej szkody jest niezgodny z art. 77 ust 1 Konstytucji. Jednocześnie Trybunał stwierdził, że pkt pierwszy wyroku (Jw-) znajduje zastosowanie do szkód powstałych od 17.10.1997 r tj od daty wejścia w życie Konstytucji. Zatem uprawnienie do żądania odszkodowania w zakresie utraconych korzyści dotyczy szkód, które powstały po dniu jej wejścia w życie. Chodzi oczywiście o odszkodowanie dochodzone na podstawie art. 160 kpa, bowiem w odniesieniu do odszkodowania dochodzonego na podstawie przepisów kodeksu cywilnego, zgodnie z art. 361 § 1 kc naprawienie szkody obejmuje straty które poszkodowany poniósł i korzyści które mógłby osiągnąć gdyby mu tej szkody nie wyrządzono.

W ocenie Sądu powódka, zgodnie z zasadą dowodzenia wyrażoną w art. 6 k.c. nie wykazała szkody w zakresie utraconych korzyści po 17 października 1997 r w odniesieniu do działki (...), jak również nie wykazała szkody w zakresie utraconych korzyści co do pozostałych działek - w związku ze zdarzeniem wywołującym szkodę - decyzją o odmowie prawa własności czasowej.

Nie wykazała aby istniał związek przyczynowy między jednym a drugim.

Sam bowiem fakt wydania decyzji nieważnościowej nie powoduje automatycznej odpowiedzialności zobowiązanego do wypłaty odszkodowania w zakresie utraconych korzyści. Tu także należy wykazać szkodę i związek przyczynowy pomiędzy zdarzeniem wywołującym szkodę a szkodą w zakresie tych właśnie utraconych dochodów. Powódka na te okoliczności nie przeprowadziła jakichkolwiek dowodów poza wnioskiem o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego. Dowód z opinii biegłej jest dowodem „ostatnim” precyzującym wysokość szkody.

Sąd Okręgowy stwierdził, że na tle obowiązujących przepisów a przede wszystkim art. 36 ustawy z 10 maja 1990 r Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (D. Nr 32, poz 191 ze zm - dalej ustawa samorządowa) od lat sporne było kto odpowiada za szkody wynikające z wydania przed dniem 27 maja 1990 r wadliwej decyzji administracyjnej (tak jak w sprawie niniejszej) jeżeli stwierdzenie tej nieważności bądź stwierdzenie, że została wydana z naruszeniem prawa nastąpiło po tym dniu (tak jak w sprawie niniejszej).

Przełomowym w orzecznictwie Sądu Najwyższego okazała się uchwała 7 sędziów z 7 grudnia 2006 r III CZP 99/06 OSNC 2007/6/79 o treści przeciwnej do poglądu wyrażonego w uchwale z 16 listopada 2004 r. Sąd Najwyższy stwierdził, że „Skarb Państwa jest legitymowany biernie w sprawie o naprawienie szkody wynikłej z ostatecznej decyzji administracyjnej o której mowa w art. 36 ust 3 pkt 3 ustawy samorządowej także wtedy gdy stwierdzenie jej nieważności lub stwierdzenie, że została wydana z naruszeniem prawa, nastąpiło po dniu 26 maja 1990r.”. Sąd Okręgowy podzielił ten pogląd prawny zaprezentowany w ostatniej z wymienionych uchwał. Zdaniem Sądu Najwyższego użyte w treści art. 36 ust 3 pkt 3 pojęcie decyzji administracyjnej wydanej przed 27 maja 1990 r nie dotyczy decyzji stwierdzających nieważność lub wydanie z naruszeniem prawa lecz odnosi się do wydania wadliwych decyzji administracyjnych. Analiza brzmienia art. 36 ust 3 pkt 3 ustawy samorządowej i funkcja tego przepisu pozwala na stwierdzenie, że użyte w tym przepisie pojęcie „zobowiązań które wynikają z decyzji administracyjnej wydanej przed 27 maja 1990 r.” dotyczy decyzji które są następstwem wydania tych decyzji a nie decyzji nadzorczych stwierdzających nieważność czy wydanie decyzji z naruszeniem prawa. Sąd Okręgowy podzielił poglądy Sądu Najwyższego, że przyjęcie koncepcji w której data wydania decyzji nadzorczej (stwierdzającej nieważność lub niezgodność z prawem) decydowałaby o podmiocie zobowiązanym do wypłaty odszkodowania nie jest racjonalna gdyż mogłaby doprowadzić do wyłączenia odpowiedzialności Skarbu Państwa za zdarzenia szkodzące które miały miejsce przed 27 maja 1990 r. a nie taki był cel ustawy.

Sąd podkreślił, iż w niniejszej sprawie nieważna decyzja została wydana przed 27 maja 1990 r. a zatem legitymacja bierna w tym procesie przysługuje Skarbowi Państwa a nie Gminie.

Od powyższego wyroku apelacje wniosły obie strony.

Powódka zaskarżyła wyrok częściowo, tj. w części oddalającej powództwo ponad kwotę 9.622.170 zł., to jest w części oddalającej powództwo o zasądzenie od Skarbu Państwa - Wojewody (...) na rzecz powódki dalszej kwoty 17.050.246 zł wraz z odsetkami ustawowymi, w tym *damnum emergens* w pozostałym zakresie tj. w wysokości 12.057.055 złotych oraz *lucrum cessans* w wysokości 4.993.191 złotych.

Wyrokowi w zaskarżonej części zarzuciła:

1) naruszenie przepisów prawa procesowego, które to naruszenie miało wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

a) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów na skutek błędnej i dowolnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności poprzez przyjęcie sprzecznie z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym, że wartość rynkowa utraconego prawa użytkowania wieczystego do gruntu (...) (*damnum emergens*) położonego w W. przy - ul. (...), składającego się obecnie z części działki ewidencyjnej nr (...) z obręb(...) o pow. 2.389 m², objętej księgą wieczystą KW Nr (...) oraz części działki ewidencyjnej nr (...) objętej księgą wieczystą KW Nr (...) i części działki ewidencyjnej nr (...) objętej księgą wieczystą KW Nr (...) - obie działki z obręb(...) o łącznej powierzchni 5.195 m², czyli prawa użytkowania gruntu o łącznej powierzchni 7.584 m² wynosi 9.423.570 złotych, podczas gdy, przedmiotowe działki zostały sprzedane w toku postępowania za kwotę 21.679.225.00 zł, co wynika z umów sprzedaży opisanych przez biegłą sądową M. D. i potwierdzonych przez nią podczas składania ustnej opinii uzupełniającej na rozprawie, a to aktem notarialnym z dnia 6 marca 2007 roku (Rep. A Nr (...) - dot. działek (...) i (...)) oraz z dnia 4 lipca 2007 roku (Rep. A Nr (...) - dot. działki (...)) i taką właśnie rzeczywistą cenę rynkową Sąd powinien wziąć pod uwagę jako rzeczywistą wartość utraconego prawa użytkowania wieczystego, albowiem została ustalona między stronami umowy cywilnoprawnej; i gdyby nie bezprawne orzeczenie administracyjne, to powódka mogłaby być stroną rzeczonych umów sprzedaży (jako sprzedająca) i uzyskać określone w nich kwoty tytułem zapłaty ceny, przy czym suma tych kwot jest ponad dwukrotnie wyższa od zasądzzonego przez Sąd odszkodowania;

b) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 175 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. Nr 261, poz. 2603 ze zra. - w skrócie „ustawa o gospodarce nieruchomościami”), przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109) oraz wydanych na podstawie ustawy Standardów Zawodowych Rzeczników Majątkowych poprzez ich niezastosowanie przy ocenie pracy biegłej sądowej i błędne przyjęcie, że dla ustalenia szkody jaką poniosła powódka wskutek bezprawnego orzeczenia nacjonalizacyjnego z 1951 istotne znaczenie ma treść planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego w 1951 roku oraz zaniechanie krytycznej oceny sporządzonego przez biegłą operatu szacunkowego, tym bardziej w sytuacji gdy biegła na rozprawie wprost przyznała, iż zgodnie z art. 4 pkt 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami dla ustalenia stanu prawnego nieruchomości nie ma znaczenia treść planu zagospodarowania przestrzennego (gdyż ustawodawca nowelizując ustawę stanął na stanowisku, że tego czynnika nie należy brać przy sporządzaniu operatu szacunkowego);

c) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 316 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. polegające na braku wszechstronnego rozważenia całego zebranego w sprawie materiału, a w szczególności okoliczności, iż przedmiotowe działki zostały sprzedane w trakcie postępowania przed Sądem I instancji, zaledwie kilka miesięcy przed zamknięciem rozprawy, a więc cena sprzedaży wskazana w aktach notarialnych z 6 marca 2007 roku (Rep. A Nr (...) - dot. działek (...) i (...)) oraz z dnia 4 lipca 2007 roku (Rep. A Nr (...) - dot. działki (...)) jest rzeczywistą ceną rynkową, która powinna stanowić podstawę rozstrzygnięcia Sądu, nadto Sąd zaniechał sporządzenia uzasadnienia odpowiadającego wymaganiom k.p.c., gdyż nie wyjaśnił prawidłowo z jakich przyczyn nie uwzględnił tej okoliczności;

d) art. 250 § 1 *in fine* k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 i § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez odmowę wystąpienia do Sądu Rejonowego dJa Warszawy Mokotowa - Sądu Wieczystoksięgowego o nadesłanie odpisów aktów notarialnych z 6 marca 2007 roku (Rep. A Nr (...) - dot. działek (...) i (...)) oraz z dnia 4 lipca 2007 roku (Rep. A Nr (...) - dot. działki (...)) dołączonych do księgi wieczystej KW Nr (...) oraz do księgi wieczystej KW Nr (...) i odmowę przeprowadzenia dowodu z tych aktów, podczas gdy dowód ten został zgłoszony przez powódkę na bardzo istotną okoliczność, a mianowicie

ustalenie wartości rynkowej utraconego prawa użytkowania wieczystego do gruntu przedmiotowej nieruchomości, jak również poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie z uzupełniającej opinii biegłej sądowej ds. szacowania wartości nieruchomości na okoliczność wyliczenia utraconych korzyści (lucrum cessans);

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

a) art. 21 ust. 2 Konstytucji RP oraz art. 1 ratyfikowanego przez Polskę Protokołu nr 1 do Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności w zw. z art. 91 Konstytucji RP poprzez przyznanie powódce odszkodowania w wysokości poniżej 50% rzeczywistej wartości rynkowej utraconego prawa użytkowania wieczystego do gruntu przedmiotowej nieruchomości, a więc w wysokości umożliwiającej obecnie powódce nabycie jedynie mniej niż połowy bezprawnie przejętej nieruchomości, podczas gdy Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 lipca 1957 roku, 2 CR 304/57 (opublik. OSN CP z 1958, poz. 76) stwierdził, iż „Szkodę majątkową stanowią różnica między obecnym stanem majątkowym poszkodowanego, a tym stanem, jaki by istniał, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę. Zadaniem wynagrodzenia szkody jest wyrównanie tej różnicy”, a Trybunał Konstytucyjny w orzeczeniu z dnia 8 maja 1990 roku (K 1/90, opubl. OTK 1990/2/20), potwierdził, iż: „słuszne odszkodowanie – to odszkodowanie sprawiedliwe. Sprawiedliwe odszkodowanie jest to jednocześnie odszkodowanie ekwiwalentne, bowiem tylko takie nie narusza istoty odszkodowania za prrreteta własność”, dodając iż: „Oznacza to, że powinno dawać właścicielowi możliwość odtworzenia rzeczy, którą utracił, lub, ujmując szerzej, takie, które pozwoli wywłaszczonemu odtworzyć jego sytuację majątkową, jaką miał przed wywłaszczeniem.”;

b/ art. 361 § 2 k.c. w zw. z art. 363 § 2 k.c. poprzez zaniechanie zasądzenia pełnego odszkodowania (zapewniającego pełną kompensację szkody) i zasądzenie jedynie części należnego powódce odszkodowania w wysokości poniżej 50 % rzeczywistej wartości rynkowej utraconego prawa użytkowania wieczystego do gruntu przedmiotowej nieruchomości oraz zaniechanie zasądzenia odszkodowania stanowiącego lucrum cessans;

c/ art. 363 § 2 k.c. w zw. z art. 4 pkt 17 - ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. Nr 261, poz. 2603 ze zm. - w skrócie „ustawa o gospodarce nieruchomościami”) poprzez błędne przyjęcie, iż dla ustalenia szkody jaką poniosła powódka wskutek bezprawnego orzeczenia nacjonalizacyjnego z 1951 roku istotne znaczenie ma treść planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego w 1951 roku, podczas gdy z aktualnego brzmienia tego przepisu wprost wynika, że przez ”stan nieruchomości” należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno użytkowy, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona, tak więc Plan z 1951 roku jest irrelevantny prawnie, albowiem dla określenia stanu nieruchomości istotne są wyłącznie okoliczności wskazane w art. 4 pkt 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a więc istotny jest stan faktyczny nieruchomości, a nie jej prawne przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego);

d) art. 361 § 2 k.c. w zw. z art. 150 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 w zw. art. 151 ust. 1 i art. 152 - ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami poprzez błędne ich niezastosowanie i błędne przyjęcie, że wysokość szkody podlegającej naprawieniu nie obejmuje aktualnej wartości rynkowej utraconej nieruchomości, a jedynie jej część (uwzględniającą przeznaczenie tej nieruchomości w nieobowiązującym już Planie zagospodarowania przestrzennego z 1931 roku, a obowiązującym w chwili bezprawnej nacjonalizacji w 1951 roku), podczas gdy z przepisów tych wynika, że podstawą ustalenia wysokości szkody powinna być wartość rynkowa nieruchomości, a więc „najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych” albowiem utracona nieruchomość była wielokrotnie i może być nadal przedmiotem obrotu.

e) art. 361 k.c. w zw. z art. 363 k.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że powódka nie wykazała, iż poniosła szkodę w zakresie lucrum cessans po dniu 17 października 1997 roku, jak również nie wykazała aby istniał związek przyczynowy między szkodą w tym zakresie a zdarzeniem wywołującym szkodę - bezprawnym orzeczeniem Prezydium Rady Narodowej w m.st. W. z dnia 10 października 1951 roku, podczas gdy z samych treści decyzji nadzorczych wynika, iż powódka taką właśnie szkodę poniosła, gdyż nie mogła korzystać ze swej nieruchomości podczas, gdy nieruchomość ta (jako tereny przemysłowe) przez cały okres od dnia jej nacjonalizacji nabyła wykorzystywaną do prowadzenia na

niej działalności gospodarczej (co stało się przyczyną nieodwracalnych skutków prawnych i wynika z treści uzasadnień wydanych w sprawie decyzji), a zatem związek przyczynowy jest w tym przypadku oczywisty;

3) sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegająca na:

A. nieprawidłowym ustaleniu, iż wartość rynkowa utraconego prawa użytkowania wieczystego do gruntu (...) (damnum emergens) położonego w W. przy ul. (...), składającego się obecnie z części działki ewidencyjnej nr (...) z obrębem (...) o pow. 2.389 m⁽²⁾, objętej księgą wieczystą KW Nr (...) oraz części działki ewidencyjnej nr (...) objętej księgą wieczystą KW Nr (...) i części działki ewidencyjnej nr (...) objętej księgą wieczystą KW Nr (...) - obie działki z obrębem(...)o łącznej powierzchni 5.195 m2, czyli prawa użytkowania gruntu o łącznej powierzchni 7.584 m2 wynosi 9.423.570 złotych, podczas gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego - umów sprzedaży przedmiotowych działek jasno - wynika, iż wartość rynkowa wynosi ponad dwa razy więcej, gdyż 21.679.225.00 zł;

B. bezpodstawnym przyjęciu, że w 1997 roku przedmiotowa nieruchomość miała charakter rolniczy, podczas gdy z okoliczności sprawy wynika, że w tym okresie nieruchomość była już zabudowana i niewątpliwie nie miała charakteru rolniczego, a tym bardziej nie była uprawiana jako nieruchomość rolna oraz w konsekwencji całkowicie błędne uznanie, że nieruchomość mogłaby być wykorzystywana na cele związane z produkcją rolną, podczas gdy już w Planie z 1931 roku nieruchomość była przeznaczona pod budownictwo o zabudowie luźnej do wysokości 9 m i 30% zabudowy.

W oparciu o art. 386 § 1 i 4 k.p.c., powódka wniosła o:

1) o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od na rzecz powódki dodatkowo kwoty- 17.050.246 zł., w tym damnum emergens w wysokości 12.057.055 złotych (opinia biegłego) oraz lucrum cessans w kwocie 4.993.191 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi w następujący sposób:

a) od kwoty 5.190.104.25 zł - za okres od dnia 29 lipca 2004 roku do dnia zapłaty kwota stanowi część wartości rzeczywiście poniesionej szkody (damnum emergens) w związku z utratą roszczenia o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do gruntu (...) położonego w W. przy ul. (...) w części dotyczącej działki ewidencyjnej nr (...) z obrębem (...)o pow. 2.397 m2 (2.397 m2 x 2.165,25 zł z opinii biegłej) objętej księgą wieczystą KW nr (...)

b) od kwoty 4.182.165.75 zł - za okres od dnia rozszerzenia powództwa niniejszym pismem, tj. od dnia 3 grudnia 2007 roku do dnia zapłaty

kwota ta stanowi pozostałą część wartości rzeczywiście poniesionej szkody (damnum emergeos) w związku z utratą roszczenia o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do gruntu (...) położonego w W. przy ul. (...) w części dotyczącej działki ewidencyjnej nr (...) z obrębem (...)o pow. 2.397 m2 objętej księgą wieczystą KW nr (...)

c) od kwoty 1.538.516 zł - za okres od dnia rozszerzenia powództwa pismem z

dnia 6 listopada 2007 roku do dnia zapłaty kwota stanowi wartość szkody w zakresie utraconych pożytków (lucrum cessans) z tytułu niemożności korzystania w ramach prawa użytkowania wieczystego z gruntu (...) położonego w W. przy ul. (...) w części dotyczącej działki ewidencyjnej nr (...) z obrębem(...) o pow. 2.397.m2, objętej księgą wieczystą KW nr (...);

d) od kwoty 11.248.473.75 zł - za okres od dnia rozszerzenia powództwa pismem z dnia 6 listopada 2007 roku do dnia zapłaty kwota stanowi część wartości rzeczywiście poniesionej szkody (damnum emergens) w związku z utratą roszczenia o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do gruntu (...) położonego w W. przy ul. (...) w części dotyczącej części działki ewidencyjnej nr (...) objętej księgą wieczystą KW nr (...) oraz części działki ewidencyjnej nr (...) objętej księgą wieczystą KW nr (...) o łącznej powierzchni 5.195 m2 (5.195 m2 x 2.165,25 zł z opinii biegłej);

e) od kwoty 1.058.481,25 zł - za okres od dnia rozszerzenia powództwa niniejszym pismem, tj. od dnia 3 grudnia 2007 roku do dnia zapłaty

kwota ta stanowi pozostałą część wartości rzeczywiście poniesionej szkody (darnnum emergens) w związku z utratą roszczenia o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do gruntu (...) położonego w W. przy ul. (...) w części dotyczącej działki ewidencyjnej nr (...) objętej księgą wieczystą KW nr (...) oraz części działki ewidencyjnej nr (...) objętej księgą wieczystą KW nr (...) o łącznej powierzchni 5.195 m².

f) od kwoty 1.538.516 zł - za okres od dnia rozszerzenia powództwa pismem powódki z dnia 14 września 2005 roku do dnia zapłaty kwota stanowi część wartości szkody w zakresie utraconych pożytków (lucrum cessans) z tytułu niemożności korzy stania w ramach prawa użytkowania wieczystego z gruntu (...) położonego w W. przy ul. (...) w części dotyczącej działki ewidencyjnej nr (...) objętej księgą wieczystą KW nr (...) oraz części działki ewidencyjnej nr (...) objętej księgą wieczystą KW nr (...) o łącznej powierzchni 5.195 m².

g) od kwoty 1.916.159 zł - za okres od dnia rozszerzenia powództwa pismem z dnia 6 listopada do dnia zapłaty kwota stanowi pozostałą część wartości szkody w zakresie utraconych pożytków (lucrum cessans) z tytułu niemożności korzystania w ramach prawa użytkowania wieczystego z gruntu (...) położonego w W. przy ul. (...) w części dotyczącej działki ewidencyjnej nr (...) objętej księgą wieczystą KW nr (...) oraz części działki ewidencyjnej nr (...) objętej księgą wieczystą KW nr (...) o łącznej powierzchni 5.195 m².

Jako wniosek ewentualny powódka wniosła o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, z pozostawieniem temu Sądowi orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym kosztach zastępstwa adwokackiego w postępowaniu apelacyjnym, jako części kosztów procesu.

Nadto w oparciu o art. 250 § 1 in fine k.p.c. wniosła o dopuszczenie dowodu z odpisów aktów notarialnych znajdujących się odpowiednio w dokumentach dołączonych do księgi wieczystej KW Nr (...) (akt notarialny z dnia 4 lipca 2007 roku - Rep. A Nr (...)) oraz do księgi wieczystej KW Nr (...) (akt notarialny z dnia 6 marca 2007 roku - Rep. A Nr (...)) i w tym celu wystąpienie do Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa - Sądu Wieczystoksięgowego o nadesłanie odpisu tych aktów notarialnych a to w celu ustalenia rzeczywistej ceny rynkowej utraconych przez powódkę nieruchomości, która to cena rynkowa wynosi obecnie 21679225 zł., a nie 16.438.578 zł., - jak błędnie wyliczyła biegła.

Pozwany Skarb Państwa zaskarżył wyrok w części tj. w pkt. I i IV zarzucając Sądowi I instancji:

1. naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności art. 160 § 1 kpa w związku z art. 5 ustawy z dnia 17 czerwca 2004 r. o zmianie ustawy kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, art. 361 § 1 k.c. w związku z art. 3 ust. 2 i art. 54 ustawy z dnia 12 marca 1958 roku o zasadach i trybie wywłaszczana nieruchomości oraz art. 7 ust 4 i 5 dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy - przez jego pominięcie i w konsekwencji przyjęcie, że powódce przysługuje odszkodowanie w kwocie orzeczonej wyrokiem,
2. Nie wyjaśnienie wszystkich istotnych dla sprawy okoliczności tj. nie ustalenie stanu faktycznego działek objętych pozwem w okresie od dnia 10 października 1951 roku do dnia 6 grudnia 1991 roku.
3. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Wskazując na te zarzuty, pozwany wniosł o zmianę zaskarżonego wyroku w części objętej zaskarżeniem i oddalenie powództwa w tej części, oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych za obie instancje. Ewentualnie wniosł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia - przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki jest częściowo uzasadniona, a apelacja pozwanego Skarbu Państwa pozbawiona jest uzasadnionych podstaw.

Sąd Okręgowy w prawidłowym opisie stanu faktycznego, który jedynie należy uzupełnić o niesporną okoliczność, że decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z 25 maja 2005 r. stwierdzono nieważność orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej w m.st. W. w części dotyczącej obecnych działek ewid. (...) i (...), trafnie wywiódł, że powódka poniosła szkodę rzeczywistą w postaci utraty części działek(...), (...) i (...) przy ul (...) w W. na skutek wadliwej decyzji administracyjnej z 1951 r., której nieważność oraz wydanie z naruszeniem prawa zostały następnie stwierdzone nadzorczym orzeczeniem administracyjnym Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i rozwoju Miast z 2003 r. i SKO w W. z 2005 r.. Zarazem wadliwe tenże Sąd ustalił wysokość szkody, ustalając jej wartość wg funkcji w planie zagospodarowania na datę 10 października 1951 r. zamiast, jak być powinno, według funkcji określonej w obowiązującym Studium (...) m.st. W. przyjętego uchwałą Rady Miasta z 10 X 2006 r.. W konsekwencji, apelacja powódki domagająca się zasądzenia dalszego odszkodowania z tytułu szkody rzeczywistej – do łącznej kwoty wyliczonej przez biegłą D., tj. 16 438 578 zł, a więc w zakresie kwoty 6 816 408 zł (ponad zasądzoną w pkt I wyroku SO) była usprawiedliwiona (art. 386 § 1 k.p.c.). Dalej idące żądanie z tego tytułu, wywodzone z cen transakcyjnych dotyczących działek nr (...) i (...) z 2007 r. nie było zasadne, albowiem ceny te (konkretne, jednostkowe, uzyskane w danych transakcjach) nie oddawały wartości rynkowej nieruchomości; te ustaliła poprawnie biegła w swej opinii, z uwzględnieniem także tych transakcji (art. 385 k.p.c.).

Z kolei co do *lucrum cessans* dość wskazać, że Sąd Okręgowy poprawnie wywodząc, że za okres od daty wejścia w życie Konstytucji RP, tj. poczynając od 17 października 1997 r. możliwość dochodzenia tej części szkody jest dopuszczalna i możliwa, wadliwie uznał, (w prawidłowo ustalonym stanie faktycznym, że powódka utraciła przedmiotowe działki), że nie sprostała dowodzeniu adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy wadliwą decyzją, a tę częścią szkody. Normalne następstwo braku korzyści jest wynikiem utraty nieruchomości i dalsze dowodzenie po stronie powodowej jest zbędne, poza wykazaniem wielkości utraconych korzyści, które miał wyliczyć wnioskowany biegły sądowy.

Oddalenie tego ostatniego wniosku było nieusprawiedliwione, a skutkowało brakiem ustalenia szkody w tej części.

W konsekwencji, co do utraconych korzyści zachodziły podstawy do uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji (art. 386 § 4 k.p.c.).

Odnosząc się do apelacji pozwanego Skarbu Państwa podkreślić należy, że Sąd Okręgowy nie naruszył powołanych w apelacji przepisów prawa materialnego w części skutkującej zasądzeniem części odszkodowania. Prawidłowo odczytał (wyłożył) zarówno art. 160 § 1 k.p.a., jak i art. 5 ustawy o zmianie k.c. oraz niektórych innych ustaw z 17 czerwca 2004 r. i art. 361 k.c.

Natomiast brak było podstaw do stosowania w sprawie przepisów ustawy z 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości, skoro szkoda jest ustalania obecnie (por. wyrok SN z 4 kwietnia 2008 r., I CSK 450/07, LEX nr 393893, czy z 6 marca 2008 r., I CSK 472/07, M. Prawn. 2008/8/398).

Kontynuując wywody związane z zarzutami apelacji pozwanego, ale zarazem w kontekście także zarzutów apelacji powódki stwierdzić należy, że odszkodowanie i szkodę należało ustalać według rzeczywistej wartości utraconej nieruchomości, wg jej stanu z daty przejęcia, ale cen (wartości) aktualnych.

Przy czym „stan nieruchomości” należało rozumieć według definicji ustawowej z ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 4 pkt 17). Nie obejmuje on, wbrew odmiennej ocenie Sądu I instancji, przeznaczenia nieruchomości w planie zagospodarowania. Ta ostatnia okoliczność nie określa stanu nieruchomości, lecz wpływa na jej wartość, min. w procesie odszkodowawczym; jest więc istotna przez pryzmat przepisów art. 361 i 363 k.c.

Tak było w sprawie niniejszej, że pomiędzy datą przejęcia nieruchomości (1951 r.) a datą ustalania odszkodowania (2007 r.) zmieniło się przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania, co ostatecznie wpłynęło na wysokość odszkodowania.

Skoro jednak pozwany nie wykazał, aby powódka (jej poprzednicy prawni) utraciliby wskutek innych zdarzeń (niewątpliwych, nieuniknionych) przedmiotowe działki i nie wykazał wpływu tych hipotetycznych zdarzeń na wysokość szkody (jej zmniejszenie), jego apelacja jako pozbawiona podstaw podlegała oddaleniu w całości.

Natomiast z przyczyn już podniesionych, wadliwego utożsamienia stanu nieruchomości z jej przeznaczeniem w planie zagospodarowania (naruszenia art. 361 k.c. w zw. z art. 4 pkt 17 u.g.n.) Sąd Okręgowy błędnie ustalił wartość szkody. Skutkowało to koniecznością zmiany wyroku Sądu I instancji po myśli wyliczeń biegłej D. czynionych według aktualnego przeznaczenia nieruchomości w szeroko rozumianym planie zagospodarowania.

Dalej idące żądanie w zakresie szkody rzeczywistej było nieusprawiedliwione i pozbawione podstaw.

Dana transakcja, nawet czyniona w stosunku do nieruchomości utraconej, której utrata jest podstawą roszczenia odszkodowawczego, określa sama w sobie jedynie w uproszczonym (prymitywnym modelu) wielkość szkody, z dużym ryzykiem (jednostkowego, indywidualnego) subiektywnego wypaczenia.

Stąd najbardziej miarodajnym miernikiem jest opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego, który przy zastosowaniu określonych prawem i standardami zawodowymi, technik, ustala dla danej nieruchomości jej wartość rynkową.

Tak uczynił biegła D. w wariantcie I i tę wartość Sąd Apelacyjny przyjmuje jako podstawę określenia szkody rzeczywistej.

Co do należności odsetkowej w tym zakresie Sąd Apelacyjny przyjął regułę z art. 363 § 2 k.c., z uwzględnieniem korekty dokonanej przez pełnomocnika powódki na rozprawie apelacyjnej. Skutkowało to częściowym umorzeniem postępowania apelacyjnego wywołanego apelacją powódki i oddaleniem apelacji w pozostałej części (w tym przedmiocie).

W zakresie tej części szkody, którą stanowiły utracone korzyści, dzieląc co do zasady pogląd Sądu Okręgowego, który znajduje potwierdzenie także w orzecznictwie tut. Sądu Apelacyjnego (m. in. wyroki w sprawach I A Ca 1328/07, I ACa 680/09) i Sądu Najwyższego (m. in. I CSK 477/07, LEX nr 398419), że od dnia 17 X 1997 r. uregulowanie przewidziane w art. 160 § 1 k.p.a. dotyczy nie tylko szkody rzeczywistej, ale także szkody w postaci *lucrum cessans*, która powstała w okresie po wejściu w życie Konstytucji, nie można podzielić lakonicznego i gołosłownego stanowiska Sądu I instancji, że powódka nie wykazała, iż poniosła tę szkodę.

Jak trafnie zauważył Sąd Najwyższy w wyroku z 10 kwietnia 2008 r. (IV CSK 5/08, LEX nr 371827) za normalne następstwo danego zdarzenia uważa się taki skutek, który zazwyczaj, w zwykłym porządku rzeczy jest konsekwencją tego zdarzenia.

Skoro prawidłowo Sąd I instancji ustalił, że powódka utraciła przedmiotowe działki i poniosła szkodę rzeczywistą, a pozwany nie wykazał, że powódka niewątpliwie utraciłaby te działki poczynając od 17 X 1997 r., w normalnym biegu rzeczy brak korzyści uznać należy jako wynik utraty nieruchomości, a dalsze dowodzenie po stronie powodowej jest zbędne, poza wykazaniem wielkości utraconych korzyści w danym stanie nieruchomości, rozumianym po myśli wyżej wyłożonej.

Typowe i wynikające z prawa własności jest prawo osiągnięcia pożytków z rzeczy. Dowód, że w konkretnym przypadku byłoby inaczej, obciąża pozwanego (art. 232 k.p.c. i art. 6 k.c.)

Wskutek wadliwego postrzegania adekwatnego związku przyczynowego oraz wobec nieprzeprowadzenia dowodu istotnego dla ustalenia wysokości szkody w tej części, nie doszło do rozpoznania istoty sprawy w tym zakresie.

Z tych wszystkich względów, na podstawie art. 386 § 1 i 4 k.p.c., art. 385 i art. 397 § 2 k. p. c. oraz art. 108 § 2 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.