

***Sygn. akt I ACa 110/14***

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lipca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

***Przewodniczący – SSA Barbara Trębska (spr.)***

***Sędziowie: Sędzia SA Marzanna Góral***

***Sędzia SA Dorota Markiewicz***

***Protokolant: st. sekr. sąd. Ewelina Borowska***

po rozpoznaniu w dniu 2 lipca 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Fabryki (...) sp. z o.o. w K.

przeciwko Skarbowi Państwa – Ministrowi Gospodarki

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 23 października 2013 r., sygn. akt I C 940/11

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od Skarbu Państwa – Ministra Gospodarki na rzecz Fabryki (...) sp. z o.o. w K. kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

***Sygn. akt I A Ca 110/14***

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 września 2011 r. Fabryka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. wniosła o zasądzenie od Skarbu Państwa – Ministra Gospodarki kwoty 12.230.000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz kosztów postępowania. W uzasadnieniu powódka wskazała, że w 1959 roku w wyniku nacjonalizacji przedsiębiorstwa (...) Skarb Państwa bezprawnie, w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy, przejął nieruchomość o nr (...) stanowiącą własność jej poprzednika prawnego. W 2011 roku orzeczenie zatwierdzające przedmiotowy protokół zostało uznane za nieważne, jednak prawa do nieruchomości zostały już rozdysponowane na rzecz osób trzecich, co uniemożliwia jej odzyskanie w naturze.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania. Podniósł zarzut braku legitymacji czynnej powoda, niewykazania szkody i jej wysokości oraz związku przyczynowego, a nadto zarzut przedawnienia roszczenia – z uwagi na upływ dziesięcioletniego okresu od dnia wydania przedmiotowego orzeczenia oraz zarzut zasiedzenia nieruchomości przez Skarb Państwa z dniem 7 lutego 1980 r.

Wyrokiem z dnia 23 października 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego na rzecz powodowej spółki kwotę 9 850 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 23 października 2013 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałej części i zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 13 666,02 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie to oparł Sąd o następujące ustalenia faktyczne i ocenę prawną.

Właścicielem nieruchomości położonej w K., zapisanej w księdze wieczystej gm. kat. K. XIX G. Sądu Powiatowego w Krakowie, wchodzącej w skład realności L(...), złożonej m.in. z parceli nr (...) o pow. 7797 m<sup>((2))</sup>, wraz ze znajdującymi się na niej zabudowaniami, była Fabryka (...) S.A. w K.. Od około 1940 roku nieruchomość użytkowana była przez przedsiębiorstwo Spółka Akcyjna dla (...) Chemicznego i Metalowego (...) w K., w tym od 1946 r. na podstawie umów najmu ze spółką – właścicielem. Na mocy ustawy z dnia 3 stycznia 1946 r. o przejęciu na własność Państwa podstawowych gałęzi gospodarki narodowej, przedsiębiorstwo (...) uległo nacjonalizacji wraz z całym nieruchomości i ruchomym majątkiem oraz wszelkimi prawami, co stwierdzono orzeczeniem z dnia 12 lutego 1948 r.

W dniach 7 lutego i 31 października 1950 r. na podstawie rozporządzenia wykonawczego do ustawy z dnia 3 stycznia 1946 r. zostały sporządzone protokoły zdawczo-odbiorcze przedsiębiorstwa (...), w których parcela nr (...) o pow. 7797 m<sup>((2))</sup> wraz posadowionymi tam budynkami, z mocy § 75 ust. 2 ww. rozporządzenia, została uznana za integralny składnik przedsiębiorstwa niezbędny do jego prawidłowego funkcjonowania, a zatem wydzielona do przejęcia przez Państwo. W orzeczeniu z dnia 26 czerwca 1959 r., po rozpatrzeniu uwag i zarzutów Fabryki (...) S.A., Przewodniczący Komitetu (...) ustalił, że składniki majątkowe objęte protokołami, w tym stanowiące własność Fabryki (...) S.A., są częścią składową przedsiębiorstwa (...) i przechodzą na własność Państwa. Zatwierdzone protokoły stały się częścią orzeczenia nacjonalizacyjnego z dnia 12 lutego 1948 r., a orzeczenie z dnia 26 czerwca 1959 r. posłużyło za podstawę wpisów w księdze wieczystej.

Po szeregu podziałach i przekształceniach dawna parcela nr (...) stanowi obecnie działkę oznaczoną nr (...) o powierzchni 7325 m<sup>((2))</sup>, a pozostała jej część weszła w skład działki obecnie oznaczonej nr(...)

Decyzją z dnia 29 lipca 1991 r., Wojewoda (...) stwierdził nabycie z mocy prawa przez (...) Zakłady Gospodarstwa (...) w K. prawa użytkowania wieczystego działki ew.(...) oraz nieodpłatnie i odpłatnie własności budynków posadowionych na tym gruncie. Umową sprzedaży z dnia 20 października 2003 r. przedsiębiorca ten zbył prawo użytkowania wieczystego oraz własności budynków na rzecz (...) J. N. Sp. j. z siedzibą w K..

Decyzją z dnia 16 kwietnia 1993 r., Wojewoda (...) stwierdził nabycie przez Gminę K. nieodpłatnie z mocy prawa własności nieruchomości – działki ew. (...). Na mocy umowy z dnia 21 czerwca 1994 roku Spółdzielnia Pracy (...) z siedzibą w K. nabyła od gminy użytkowanie wieczyste gruntu i prawo własności znajdujących się na nim budynków, zaś na podstawie umowy z dnia 1 września 2006 r. prawa te przeszły w drodze sprzedaży na (...) Spółkę z o.o. z siedzibą w K..

Na podstawie uchwały z dnia 14 maja 2005 r. Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Fabryki (...) S.A. doszło do jej przekształcenia w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością – Fabrykę (...) Sp. z o.o.

Decyzją z dnia 20 stycznia 2011 r. Minister Gospodarki stwierdził nieważność orzeczenia Przewodniczącego Komitetu (...) Wytwórczości z dnia 26 czerwca 1959 r., w części dotyczącej nieruchomości wchodzącej w skład realności L(...), oznaczonej jako parcela(...) o pow. 7797 m<sup>((2))</sup> wraz ze znajdującymi się na niej zabudowaniami.

Nieruchomość obejmująca działki ew. (...) o pow. 1083 m<sup>((2))</sup> i (...) o pow. 7325 m<sup>((2))</sup>, zabudowana budynkami stanowiącymi odrębny przedmiot własności, uregulowana jest w księdze wieczystej (...), w której jako właściciela ujawniono Gminę K.. Dla nieruchomości obejmującej działkę ew.(...) o pow. 1999 m<sup>((2))</sup>, również zabudowanej

budynkami stanowiącymi odrębny przedmiot własności prowadzona jest księga wieczysta (...), a właścicielem ujawnionym w księdze jest Skarb Państwa.

Wartość rynkowa nieruchomości położonej na dawnej parceli kat. (...), według stanu nieruchomości z czerwca 1959 r. i cen na październik 2012 r. wynosi 9.850.000 złotych.

Sąd zważył, że spór pomiędzy stronami dotyczył istnienia przesłanek i zakresu odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego Skarbu Państwa, którą powodowa spółka wywodziła z faktu wydania wadliwego orzeczenia administracyjnego z dnia 26 czerwca 1959 r. zatwierdzającego protokół zdawczo – odbiorczy przedsiębiorstwa (...), którego nieważność w części w jakiej orzeczenie odnosi się do przejścia na własność Skarbu Państwa nieruchomości składającej się z parceli o numerze (...) i innych, została stwierdzona w decyzji z dnia 20 stycznia 2011 r. przez Ministra Gospodarki.

Roszczenie powoda rozpoznał Sąd na podstawie art. 160 § 1 k.p.a. Co prawda przepis ten został uchylony przez art. 2 ustawy z 17 czerwca 2004 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych ustaw (Dz. U. nr 162, poz. 1692) z mocą od dnia 1 września 2004 r., jednakże zgodnie z art. 5 wymienionej ustawy, zmiany nią wprowadzone nie mają zastosowania do zdarzeń i stanów prawnych powstałych przed wejściem w życie ustawy. W tym zakresie stosuje się zatem nadal przepisy art. 417, 419, 420, 420<sup>1</sup> k.c. oraz art. 153, 160, 161 § 5 k.p.a. w brzmieniu dotychczasowym. O zastosowaniu art. 160 k.p.a. decyduje więc chwila wydania wadliwej decyzji. Jeżeli miało to miejsce przed dniem 1 września 2004 r., należy stosować art. 160 k.p.a., choćby decyzja ta wywoływała uszczerbek majątkowy po tej dacie lub choćby po tej dacie zapadła decyzja nadzorcza, a taka sytuacja miała miejsce w rozpoznawanej sprawie.

Za niezasadny uznał Sąd zarzut pozwanego odnośnie do braku legitymacji czynnej powodowej spółki. Roszczenia swe wywodzi ona z faktu wydania przez Przewodniczącego Komitetu (...) Wytwórczości orzeczenia z dnia 26 czerwca 1959 r., uznanego w części za nieważne. Zakończyło ono, odrębne od sprawy w przedmiocie nacjonalizacji przedsiębiorstwa (...), postępowanie o zatwierdzenie protokołów zdawczo-odbiorczych z 7 lutego i 31 października 1950 r. Uczestnikiem tego postępowania administracyjnego była Fabryka (...) S.A., co wynika z treści orzeczenia. (...) S.A. aktywnie działali w tej sprawie, zgłaszając zarzuty wobec składników majątkowych wciągniętych do protokołu i próbując nie dopuścić do uznania majątku spółki za własność państwową. Powódka jest następcą prawnym Fabryki (...) S.A., a bez znaczenia pozostaje fakt, że spółka nie była stroną postępowania nacjonalizacyjnego wobec przedsiębiorstwa (...).

Sąd wskazał, że stwierdzenie przez organ administracyjny nieważności decyzji przesądza o bezprawności i winie funkcjonariusza państwowego przy wykonywaniu powierzonej mu czynności. W ocenie Sądu nie budziło wątpliwości, że powódka na skutek wydania wadliwego orzeczenia poniosła szkodę, rozumianą jako powstałą wbrew woli poszkodowanego różnicę między obecnym jego stanem majątkowym, a stanem jaki by istniał, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę. Wadliwe orzeczenie z dnia 26 czerwca 1959 r., stanowiło jedyną podstawę do uznania nieruchomości składającej się z m.in. z parceli nr (...), stanowiącej własność Fabryki (...) S.A., za przechodzącą na rzecz Skarbu Państwa. Na podstawie ustawy z dnia 3 stycznia 1946 r. o przejściu na własność Państwa podstawowych gałęzi gospodarki narodowej oraz orzeczenia z dnia 12 lutego 1948 r., przedsiębiorstwo (...) uległo nacjonalizacji wraz z całym nieruchomości i ruchomym majątkiem oraz wszelkimi należącymi do niego prawami. Skutek ten nie nastąpił jednak wobec nieruchomości i rzeczy stanowiących wówczas własność osób trzecich, które pozostawały w dyspozycji nacjonalizowanego przedsiębiorstwa na mocy umów obligacyjnych – najmu, dzierżawy, itp. Nie istnieje inny akt administracyjny wskazujący, że parcela nr (...) z posadowionymi na niej budynkami została wywłaszczona, ani żadna inna podstawa do ujawnienia w księgach wieczystych Skarbu Państwa jako właściciela, którą prawowity właściciel mógłby zwalczać. Dopiero skutek wydania orzeczenia z dnia 26 czerwca 1959 r. nastąpiły zmiany danych ujawnionych we właściwych rejestrach. Jedynie na podstawie wadliwego orzeczenia Przewodniczącego Komitetu (...) Wytwórczości nowy podmiot zadysponował prawami do przedmiotowej nieruchomości, m.in. oddając grunt ostatecznie w użytkowanie wieczyste, przysługujące obecnie niezwiązanym w żaden sposób z postępowaniem nacjonalizacyjnym spółkom, które nabyły prawo użytkowania wieczystego wraz z własnością budynków w drodze umów kupna-sprzedaży. Sąd wskazał, że nie istnieje już możliwość odzyskania przez powódkę własności przedmiotowej nieruchomości. Wtórny skutek prawny działania zasady rękojmi wiary

publicznej ksiąg wieczystych stanowi przyjęcie nabycia własności gruntu przez Skarb Państwa, przy założeniu jednak potrzeby stworzenia właściwej ochrony prawnej dla użytkownika wieczystego. Ochrona taka aktualizuje się nie tylko w płaszczyźnie samego nabycia prawa użytkowania wieczystego, ale także w sferze odpowiednio ukształtowanej konfiguracji stosunku prawnorzeczowego między użytkownikiem wieczystym i aktualnym - w chwili nabycia prawa w dobrej wierze - właścicielem gruntu. W konsekwencji taka interpretacja art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, przewidująca dwa skutki prawne, determinuje także sposób ochrony byłego właściciela gruntu, pozostaje mu bowiem roszczenie odszkodowawcze przeciwko Skarbowi Państwa z racji definitywnej utraty prawa własności gruntu w odpowiednim czasie, tj. w chwili uzyskania przez te podmioty statusu właścicieli gruntu; skutek wtórny działania zasady rękojmi nie eliminuje stanu bezprawności działania Skarbu Państwa w związku z przejściem gruntu byłego właściciela (tak Sąd Najwyższy w uchwale z 15.02.2011 r., III CZP 90/10, OSNC 2011 r., nr 7-8, poz. 76).

Sąd przyjął, że szkoda może być skutkiem wielu zdarzeń, a normalne następstwa badanej przyczyny mogą być zarówno bezpośrednie jak i pośrednie i pozostawać w relacjach wielocłonowych, a w takiej sytuacji ocenie z punktu widzenia kryterium normalności związku przyczynowego podlega zależność wielu czynników kauzalnych w ich wzajemnych powiązaniach, zaś ustalenie, że zachodzi normalny związek przyczynowy wymaga zbadania, czy gdyby dane zdarzenie nie wystąpiło, powstałby określony skutek oraz, czy pojawienie się przyczyny badanego rodzaju zwiększa prawdopodobieństwo wystąpienia rozpatrywanego skutku, poprzez jej współistnienie i współdziałanie z innymi czynnikami. Obarczone wadą orzeczenie stanowiło pierwszy i niezbędny element ciągu zdarzeń pozbawiających byłych właścicieli prawa własności w odniesieniu do wskazanego mienia. Bezprawne zaliczenie nieruchomości oznaczonej nr (...) do majątku przejmowanego przedsiębiorstwa było wynikiem nie decyzji nacjonalizacyjnej, ale przyjęcia wadliwego protokołu zdawczo-odbiorczego. Gdyby nie został zatwierdzony protokół, przedmiotowa nieruchomość pozostałaby własnością Fabryki (...) S.A.

Pozwany zgłosił zarzut zasiedzenia nieruchomości z dniem 7 lutego 1980 r., tj. z upływem 30 lat od dnia faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie przez państwową jednostkę organizacyjną. Sąd podkreślił, że okoliczność powyższa nie została przez stronę pozwaną wykazana, nie było w tym kierunku prowadzone postępowanie dowodowe. Pozwany nie podjął próby wykazania charakteru swego posiadania w kluczowym okresie.

Odnosząc się do zarzutu przedawnienia, Sąd zważył, że zgodnie z art. 160 § 6 k.p.a. roszczenie o odszkodowanie dochodzone w niniejszym postępowaniu przedawnia się z upływem trzech lat od dnia, w którym stała się ostateczna decyzja stwierdzająca nieważność decyzji wydanej z naruszeniem przepisu art. 156 § 1 albo decyzja, w której organ stwierdził, w myśl art. 158 § 2, że zaskarżona decyzja została wydana z naruszeniem art. 156 § 1. Regulacja ta wyłącza zastosowanie dziesięcioletniego okresu przedawnienia, liczonego od dnia wydania wadliwego orzeczenia z dnia 26 czerwca 1959 r., na upływ którego powoływał się pozwany. Ostateczna decyzja nadzorcza Ministra Gospodarki stwierdzająca nieważność przedmiotowego orzeczenia w zakresie w jakim odnosi się do nieruchomości m.in. nr(...) została wydana w dniu 20 stycznia 2011 r., zaś pozew wniesiono do sądu w dniu 16 września 2011 r., a zatem roszczenie oparte o art. 160 k.p.a. nie było jeszcze przedawnione.

W świetle powyższych ustaleń Sąd doszedł do przekonania, iż powództwo co do zasady zasługuje na uwzględnienie. Ustaleń w zakresie wysokości szkody w postaci utraty własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w K., odpowiadającej dawnej parceli nr(...), Sąd dokonał w oparciu o dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego K. B.. Sąd uznał, że miarodajna dla ustalenia wysokości odszkodowania jest wartość nieruchomości określona według jej stanu na dzień 26 czerwca 1959 r., czyli dzień wydania orzeczenia stwierdzającego, że nieruchomość powyższa przechodzi na własność Skarbu Państwa, oraz cen aktualnych (art. 363 § 2 k.c.), w związku z tym zasądzeniu na rzecz powoda podlegała kwota 9.850.000 zł.

W ocenie Sądu, nie zasługiwał na uwzględnienie również zarzut dotyczący pomniejszenia wartości nieruchomości w związku z ustanowionymi na niej w latach przedwojennych obciążeniami finansowymi. Po pierwsze, zgodnie z ustawą z 28 października 1950 r. o zmianie systemu pieniężnego wszelkie zobowiązania publiczno- i prywatnoprawne bez względu na tytuł i czas powstania opiewające na złote dotychczasowe, przelicza się 30 października 1950 r. z mocy prawa na złote i grosze wg stosunku 100 zł dotychczasowych równe 1 złotemu (art. 8). Przy czym, zgodnie

z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 28 października 1950 r. w sprawie określenia stosunku przeliczenia niektórych zobowiązań (§ 2 pkt 9) hipoteki przeliczono wg stosunku 100:3. Ponadto zgodnie z § 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 14 lipca 1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg, pomija się hipoteki zabezpieczające wierzytelności, które po przeliczeniu na złote stosownie do obowiązującego systemu pieniężnego nie przewyższają kwoty 3000 zł (przedwojenne 100.000 zł). Przedmiotowe obciążenia utraciły zatem realne znaczenie.

Odsetki ustawowe z uwagi na odszkodowawczy charakter roszczenia (art. 363 § 2 k.c.), zasądził Sąd od daty wydania wyroku.

W apelacji od powyższego wyroku pozwany, skarżąc go w części uwzględniającej powództwo i orzekającej o kosztach procesu, zarzucił:

I. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy, tj.

1) art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i pominięcie, że decyzja komunalizacyjna nie została uznana za bezprawną w stosunku do działki (...);

2) art. 233 § 1 k.p.c. oraz 231 k.p.c. przez sprzeczne z zebrany materiał dowodowy, zasadami doświadczenia życiowego oraz wnioskami wynikającymi z innych ustalonych faktów ustalenie, że Skarb Państwa nie wykazał posiadania samoistnego prowadzącego do zasiedzenia;

4) art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. oraz art. 286 k.p.c. przez nieuwzględnienie wniosku pozwanego o przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego sądowego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości, a także na okoliczność wartości zobowiązań hipotecznych obciążających nieruchomość w czasie nacjonalizacji.

II. naruszenie prawa materialnego, tj.:

1) art. 160 § 1 i 2 k.p.a. w związku z art. 361 § 1 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie wynikające z przyjęcia, że istnieje adekwatny związek przyczynowy pomiędzy decyzją zatwierdzającą protokół zdawczo-odbiorczy, a szkodą - mającą polegać na utracie przez powoda własności nieruchomości nr (...) (obecnie działka nr (...) oraz działka nr (...)) w związku z ustanowieniem użytkownika wieczystego na rzecz osób trzecich - podczas gdy decyzja zatwierdzająca protokół zdawczo-odbiorczy została wyeliminowana z mocą ex tunc, nie mogła nikogo pozbawić własności, nie wywoływała nieodwracalnych skutków prawnych, rozporządzanie zaś nieruchomością doprowadzające do ustanowienia użytkownika wieczystego odbywało się na podstawie innych decyzji administracyjnych, co do których brak jest prejudykatu;

2) art. 160 § 1 i 2 k.p.a. w związku z art. 361 § 1 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie wynikające z przyjęcia, że istnieje adekwatny związek przyczynowy pomiędzy decyzją zatwierdzającą protokół zdawczo-odbiorczy, a szkodą - mającą polegać na utracie przez powoda własności nieruchomości stanowiącej obecnie działkę nr (...), w związku z ochroną użytkownika wieczystego wynikającą z rękojmii wiary publicznej ksiąg wieczystych - podczas gdy rękojmiami wiary publicznej ksiąg wieczystych może działać tylko w sytuacji bezprawnego intabulowania właściciela, a w stanie prawnym istnieje ważna i korzystająca z domniemania legalności decyzja komunalizacyjna orzekająca, że właścicielem działki (...) jest gmina K. oraz stanowiąca podstawę wpisu gminy jako właściciela do księgi wieczystej i powód nie wykazał jej bezprawności (brak prejudykatu);

3) art. 160 § 1 i 2 k.p.a. w związku z art. 361 § 1 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie wynikające z przyjęcia, że istnieje adekwatny związek przyczynowy pomiędzy decyzją zatwierdzającą protokół zdawczo-odbiorczy, a szkodą - mającą polegać na utracie przez powoda własności nieruchomości o nr (...) - podczas gdy decyzja zatwierdzająca protokół zdawczo-odbiorczy nie wywoływała skutku rzeczowego, zaś decyzja nacjonalizacyjna z 1948 (jedyna, która potencjalnie mogłaby wywołać skutek rzeczowy) nie została nigdy podważona i korzysta z domniemania legalności;

4) art. 160 § 1 i 2 k.p.a. w związku z art. 361 § 1 i 2 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie wynikające z przyjęcia, że istnieje szkoda powoda powiązana z nieważną decyzją zatwierdzającą protokół zdawczo-odbiorczy a polegająca na utracie własności nieruchomości o nr(...) - podczas gdy żadna decyzja administracyjna nie odbierała prawa własności tej nieruchomości, zaś nabycie własności przez Skarb Państwa dokonało się na podstawie zasiedzenia, a więc nie istnieje szkoda określona przez powoda w pozwie;

5) art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 339 k.c. i 340 k.c. przez ich niezastosowanie i nie oddalenie powództwa opartego na bezprawnym przejęciu własności spornej nieruchomości przez Skarb Państwa lub gminę w związku z wydaniem decyzji administracyjnej - podczas gdy nabycie własności tej nieruchomości przez Skarb Państwa dokonało się na skutek zasiedzenia;

6) art. 160 § 1 i 2 k.p.a. w związku z art. 361 § 2 k.c. i art. 363 § 1 i 2 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na zasądzeniu odszkodowania z pominięciem obciążeń hipotecznych ujawnionych w wykazie hipotecznym, a więc błędnym ustaleniu wysokości szkody.

Zarzucając powyższe wniosł skarżący o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz Skarbu Państwa zwrotu kosztów postępowania za pierwszą instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa, a w przypadku nie stwierdzenia podstaw do oddalenia powództwa co do zasady wniosł o rozpoznanie postanowienia Sądu pierwszej instancji oddalającego wniosek pozwanego o sporządzenie opinii uzupełniającej, jego zmianę i uwzględnienie wniosku o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.***

Apelacja okazała się niezasadna.

1.Sąd Apelacyjny podziela ustalenia Sądu pierwszej instancji stanowiące podstawę faktyczną rozstrzygnięcia i przyjmuje je za własne. Wbrew zarzutom apelacji nie zostały one oparte na wadliwej, naruszającej zasady wyrażone w art. 233 § 1 k.p.c., ocenie przeprowadzonych w sprawie dowodów. Całkiem niezrozumiałą jest pierwszy podniesiony zarzut naruszenia tego przepisu, którego skarżący upatruje w braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i pominięciu, że decyzja komunalizacja nie została uznana za bezprawną w stosunku do działki (...).

Przypomnieć trzeba, że zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem, przepis art. 233 § 1 k.p.c. określający obowiązujące zasady oceny dowodów może zostać naruszony w wyniku nieuwzględnienia przez sąd przy ocenie poszczególnych dowodów zasad logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego, całokształtu zebranego materiału dowodowego, przeprowadzenia określonych dowodów niezgodnie z zasadami procedury cywilnej, na przykład niezgodnie z zasadą bezpośredniości. Postawienie zarzutu naruszenia tego przepisu wymaga zatem wskazania przez skarżącego konkretnych zasad lub przepisów, które naruszył sąd przy ocenie określonych dowodów ( por. np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05, lex nr 172176, z dnia 13 października 2004 r., III CK 245/04, lex nr 174185). Nadto, przepis ten reguluje jedynie kwestię oceny wiarygodności i mocy (wartości) dowodowej przeprowadzonych w sprawie dowodów, a nie poczynionych ustaleń faktycznych, czy wyprowadzonych z materiału dowodowego wniosków. Uchybienia w tym zakresie winny się skonkretyzować w zarzucie sprzeczności ustaleń faktycznych z materiałem dowodowym. Zaniechanie zaś wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału czy też pominięcie przez sąd przy wyrokowaniu określonej okoliczności faktycznej, nawet jeżeli strona uważa ją za okoliczność istotną dla rozstrzygnięcia sprawy nie stanowi o naruszeniu powyższego przepisu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2003 r., II CK 293/02, Lex nr 151622). Tymczasem apelacja pozwanego poprzez art. 233 § 1 k.p.c., bez powołania się na dowody wadliwie ocenione, kwestionuje brak ustalenia, że decyzja komunalizacja nie została uznana za bezbarwną w stosunku do działki nr (...), która to okoliczność nie była w sprawie sporna i Sąd pierwszej instancji nie ustalił jej odmiennie. Wskazał, że działka ta na mocy decyzji komunalizacyjnej stała się

własnością Gminy K. i taki był jej stan prawny na dzień orzekania. To zaś jaki wpływ okoliczność ta miała na ocenę prawną roszczenia nie należy do oceny dowodów.

2. Kolejny zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., a nadto art. 231 k.p.c. wywiódł skarżący - z jego zdaniem - sprzecznego z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie ustalenia, że pozwany nie wykazał posiadania samoistnego prowadzącego do zasiedzenia. Ustalając, że pozwany nie wykazał przesłanek zasiedzenia, Sąd pierwszej instancji nie naruszył art. 233 § 1 k.p.c., gdyż jak wyżej podniesiono przepis ten dotyczy tylko i wyłącznie oceny dowodów, a pozwany nie przedstawił żadnego dowodu na okoliczność, że spełnił warunki do zasiedzenia spornej nieruchomości z dniem 7 lutego 1980 r. Złożony został jedynie protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 7 maja 1950 r. sporządzony pomiędzy Przedsiębiorstwem Spółka Akcyjna dla (...) Chemicznego i Metalowego (...) w K. a (...) Zakładami (...) w K. sprawujących zarząd państwowy nad przedsiębiorstwem o przejęciu znacjonalizowanego przedsiębiorstwa, sporządzony na podstawie § 75 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 stycznia 1947 r. w sprawie trybu postępowania przy przejmowaniu przedsiębiorstw na własność Państwa ( Dz. U. R.P. Nr 16, poz. 62), z którego jednak nie wynika data objęcia w posiadanie przez Skarb Państwa (zarząd państwowy) nieruchomości przejętych tym protokołem, a należących do powódki. Protokoły takie były sporządzane dla określenia składników majątkowych znacjonalizowanego przedsiębiorstwa. Wbrew twierdzeniom zawartym w apelacji nie ma też dowodu na okoliczność, że w 1948 r. na nieruchomości zostawał ustanowiony zarząd państwowy. Jedynie w uzasadnieniu decyzji Ministra Gospodarki z 20 stycznia 2011 r. (...) mowa jest o objęciu przedsiębiorstwa (...) w zarząd państwowy już w 1945 r., jednak posiadanie nieruchomości powódki początkowo nie miało podstawy prawnej, a następnie począwszy od marca 1946 r. było posiadaniem zależnym na podstawie umów najmu zawartych przez zarządcę z właścicielem, czyli powodową spółką. Nie wykazał też pozwany, aby nieprzerwanie posiadał samoistnie sporną nieruchomość przez okres 30 lat. Do księgi wieczystej został wpisany na podstawie decyzji Przewodniczącego Komitetu (...) Wytwórczości z dnia 26 czerwca 1959 r. Treść księgi wieczystej nie rozstrzyga jednak o stanie faktycznym, a więc o posiadaniu nieruchomości.

3. Nie naruszył też Sąd pierwszej instancji wskazanych w apelacji przepisów procesowych, nie dopuszczając dowodu z uzupełniającej opinii biegłego. Biegły – rzeczoznawca majątkowy K. B. w swej opinii uzupełniającej wyjaśnił dlaczego nie uznał podniesionych przez pozwanego w piśmie z dnia 17 grudnia 2012 r. wątpliwości, za uzasadnione. Kwestionowana przez pozwanego data na jaką biegły ustalił stan nieruchomości nie ma w sprawie istotnego znaczenia. Sąd pierwszej instancji w tezie dowodowej nie określił na jaką datę biegły winien ustalić stan nieruchomości. Biegły, zważywszy na fakt, że powódka wiązała utratę swego prawa do nieruchomości z decyzją Przewodniczącego Komitetu (...) Wytwórczości z dnia 26 czerwca 1959 r., przyjął tę właśnie datę, jednak stan budynków ustalał na podstawie protokołu przejęcia z 1950 r. ( co zresztą przyznał pozwany w swym piśmie z dnia 17 grudnia 2012 r.) i udostępnionej mu przez obecnego właściciela protokołów inwentaryzacyjnych budynku. Sąd pierwszej instancji uznał za właściwe ustalenie szkody w oparciu o stan nieruchomości na datę wydania wadliwego orzeczenia, a pozwany ustalenia tego w apelacji nie podważa. Biegły przekonująco wyjaśnił dlaczego cechę nazwaną „prawa i ograniczenia” oznaczył cyfrą „1” i nie uwzględnił przy ocenie tej cechy oprawa najmu. Wskazał, że w przypadku, gdy wyceniana jest nieruchomość stanowiąca własność, fakt że jest ona przedmiotem najmu nie ma wpływu na jej wartość. Podniósł nadto, że nieznanne mu były szczegóły umów zobowiązujących na przedmiotowej nieruchomości, a zatem nie mógł ich uwzględnić przy ocenie. Według natomiast skarżącego wystarczający był fakt, że nieruchomość ta była wynajmowana znacjonalizowanemu przedsiębiorstwu. W zakresie tym pozwany nie ma racji. Sama okoliczność, że wyceniana nieruchomość jest przedmiotem umowy obligacyjnej nie jest dostateczna do obniżenia z tego powodu jej wartości. Zgodnie z § 38 ust. 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego ( Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109), przy określaniu wartości nieruchomości, która jest przedmiotem umowy najmu, jej wartość pomniejsza się o kwotę odpowiadającą wartości tego prawa, równej zmianie wartości nieruchomości, spowodowanej następstwami tego prawa, jeżeli wpływa to na zmianę wartości nieruchomości. Prawodawca zatem nie założył, że w każdym przypadku szacowania nieruchomości będącej przedmiotem najmu jej wartość podlega obniżeniu. W doktrynie podkreśla się, że określając przedmiot wyceny rzeczoznawca majątkowy powinien sprecyzować rodzaj prawa zobowiązaniowego oraz określić stan prawny nieruchomości obciążonej tym prawem, a także wskazać osoby będące stronami umowy zobowiązaniowej.

W wycenie należy uwzględnić, wynikający z umowy pomiędzy właścicielem nieruchomości i najemcą, zakres ich stosunków wzajemnych oraz ich wzajemnych roszczeń. Przy określaniu wartości prawa zobowiązaniowego oraz przy określaniu wpływu prawa zobowiązaniowego obciążającego wycenianą nieruchomość rzeczoznawca majątkowy powinien uwzględnić następujące okoliczności: czy, jakie i jak długo właściciel nieruchomości obciążonej umową zobowiązaniową ponosi ciężary lub uzyskuje ewentualne korzyści, czy, jakie i jak długo uzyskuje korzyści najemca, skuteczność prawa wobec nabywcy nieruchomości (prawa zobowiązaniowe z zasady skuteczne tylko między stronami stosunku prawnego czasami zyskują szerszą ochronę i np. obciążenia z tych praw przechodzą na nabywcę nieruchomości), czas trwania umowy oraz możliwości jej przedłużenia, a także możliwości jej wypowiedzenia, rodzaj i wysokość czynszu, rodzaj i wysokość innych świadczeń wynajmującego i najemcy ( np. do uiszczania opłat za odbiór nieczystości stałych, płynnych, opłat za windę, antenę zbiorczą, ochronę itp.), obowiązki i uprawnienia wynikające z praw zobowiązaniowych oraz z zawartych umów (np. obowiązek wynajmującego utrzymania nieruchomości w stanie zdającym do użytku przez cały okres trwania umowy najmu, obowiązek najemcy w zakresie dokonywania drobnych nakładów związanych ze zwykłym użytkowaniem rzeczy), obowiązek wynajmującego ponoszenia kosztów napraw koniecznych, obowiązek najemcy ponoszenia zarówno kosztów drobnych nakładów jak i wszystkich napraw niezbędnych do zachowania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, roszczenia stron związane z rozliczeniami nakładów poniesionych na nieruchomości (roszczenie wynajmującego lub wydzierżawiającego o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia nieruchomości lub o zwrot drobnych nakładów; roszczenie o odszkodowanie z tytułu przedwczesnego rozwiązania umowy, roszczenie najemcy o zwrot nakładów ulepszających lub zwrot nadpłaconego czynszu, rozliczenie nakładów w momencie zakończenia umowy itp. (por. Artur Ratajszczak, w: Zasady wyceny wybranych ograniczonych praw rzeczowych i zobowiązaniowych, Komentarz praktyczny, ABC nr 175155, opubl. LEX).

Jak wynika z powyższego, wbrew stanowisku pozwanego treść zawartych umów najmu nieruchomości ma znaczenie dla ustalenia jej wartości, a przede wszystkim wpływu jakie to obciążenie ma na tę wartość. W sprawie nie zostały przedłożone dowody, na podstawie których biegły mógłby powyższą zależność ocenić. O tym, że nieruchomość powódki była przedmiotem najmu mowa była tylko w uzasadnieniu decyzji Ministra Gospodarki z dnia 20 stycznia 2011 r., które sam pozwany w odpowiedzi na pozew nie uznał za wystarczający dowód na opisane w nim okoliczności (k. 89). Treść umów najmu nie została przedłożona.

Kolejny zarzut skarżącego dotyczył oceny przez biegłego cechy „lokalizacja/otoczenie, sąsiedztwo/dostępność komunikacyjna”, która zdaniem pozwanego winna być ustalona na poziomie 0,25 a nie jak to przyjął biegły 0,50. Biegły wyjaśnił dlaczego ustalił taki współczynnik, a pozwany wskazał, że „bardziej zasadne” byłoby obniżenie tej oceny do 0,25. Pomija przy tym, że biegły uwzględnił stan z lat 50-tych XX wieku, gdzie także centrum miasta nie było tak zatłoczone jak jest to obecnie. Wyjaśnił, że z przyczyn opisanych w opinii uznał, iż położenie nieruchomości było wówczas przeciętne i wyraził to stosowanym współczynnikiem. Pozwany nie podnosi żadnych argumentów, które ocenę tę mogłyby podważyć. Podobnie należy się odnieść do zarzutu, że biegły zbyt wysoką ocenę wystawił dla cechy „stan techniczny/standard wykończenia/charakterystyka budynku” - 0,50 zamiast 0,25. Biegły wyjaśnił, jakie elementy wziął pod uwagę przy tej ocenie, a pozwany poza polemiką nie podniósł żadnej okoliczności pominiętej przez biegłego czy wadliwie ocenionej. Nie wskazał na jakiej podstawie uznał, że wyższe oceny mogą być zarezerwowane jedynie dla budynków nowoczesnych, zapewniających należyty komfort użytkownikom i nie wymagające nakładów na remonty i infrastrukturę. Biegły wyjaśnił także, że za wyborem do badania porównawczego przyjął nieruchomość oznaczoną literą C, z uwagi na podobieństwo do ocenianej nieruchomości najbardziej istotnych cech, tj. stanu technicznego – waga 30% i powierzchni i zagospodarowania/ potencjału rozwoju – waga 25%. Okoliczność, że nieruchomość ta osiągnęła najwyższą cenę z porównywanych nieruchomości nie może mieć decydującego znaczenia, jeśli się weźmie pod uwagę, że biegły dla obliczeń uwzględnił również nieruchomość, za którą uzyskano najniższą cenę (oznaczoną literą B). Pamiętać należy, iż kwestia wyceny nieruchomości budynkowej wymaga wiadomości specjalnych, które kształtują się nie tylko w oparciu o wiedzę teoretyczną biegłego, ale także w oparciu o zdobywane doświadczenie zawodowe. Szereg bowiem kwestii, w szczególności gdy ocenie podlegają stare budynki nie da się ustalić ściśle. Można to tylko zrobić – tak jak w rozpoznawanej sprawie - z uwzględnieniem wszelkich mających znaczenie okoliczności obiektywnych oraz doświadczenia i praktyki biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Specyfika oceny dowodu z opinii biegłego wyraża się tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd nie



posiadający wiadomości specjalnych, w istocie polega ona na kontroli w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Odwołanie się przez sąd do tych kryteriów oceny stanowi więc wystarczające i należyte uzasadnienie przyczyn uznania opinii biegłego za przekonujące (por. np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 7 kwietnia 2005 r., II CK 572/04, LEX nr 151656, z dnia 15 listopada 2002 r. V CKN 1354/00, LEX nr 77046).

W sprawie niniejszej zachodziły podstawy do uznania opinii biegłego – rzeczoznawcy majątkowego za rzetelną, logiczną, zgodną z doświadczeniem życiowym. Niedopuszczenie dowodu z kolejnej opinii uzupełniającej tego biegłego na te same podniesione przez pozwanego wątpliwości miało się celem, skoro biegły odpowiadając na uwagi pozwanego zajął stanowcze stanowisko, w którym podtrzymał swą opinię, a z uwagami się nie zgodził. Nie było też celowym zlecenie temu biegłemu opinii, w której miałby on oszacować nieruchomość zgodnie z wytycznymi pozwanego co do wartości poszczególnych ocen (cech) oraz nieruchomości przyjętych do porównawczej analizy, skoro biegły nie zgadzał się z tymi wartościami i sugestiami co do tego, które podobne nieruchomości winny być analizowane. Byłaby to wówczas opinia pozwanego a nie biegłego. Jeżeli pozwany nie zgadzał się ze złożoną opinią i jej uzupełnieniem mógł wnosić o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, czego nie zrobił.

Nie są też zasadne uwagi skarżącego odnośnie do braku w opinii oceny wpływu obciążeń (długów) ciężących na nieruchomości w chwili jej przejścia przez Skarb Państwa, gdyż biegłemu taka opinia nie została zlecona. Sąd Apelacyjny popiera stanowisko Sądu pierwszej instancji co do niecelowości przeprowadzania takiego dowodu, o czym mowa niżej.

4. Rozbudowane zarzuty naruszenia prawa materialnego sprowadzają się do kwestii istnienia adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy decyzją administracyjną zatwierdzającą protokół zdawczo - odbiorczy a szkodą mającą polegać na utracie przez powódkę prawa własności spornej nieruchomości, w sytuacji, gdy decyzja ta nie wywołała skutku rzeczowego, zaś decyzja nacjonalizacyjna z 1948 r. nie została nigdy podważona. Zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem orzecznictwa administracyjnego, przejście przez Państwo na własność przedsiębiorstwa na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 3 stycznia 1946 r. o przejściu na własność państwa podstawowych gałęzi gospodarki narodowej ( Dz. U. Nr 3, poz. 17 ze zm.) w związku z art. 6 ust. 1 tej ustawy, nie obejmowało przejścia własności nieruchomości włączonej do tego przedsiębiorstwa, która stanowiła własność osoby trzeciej (por. w szczególności uchwałę Naczelnego Sądu Administracyjnego 7 sędziów NSA w Warszawie z dnia 5 listopada 2007 r., I OPS 2/07, ONSAiWSA 2008/1/5, wyroki Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie: z dnia 12 maja 2009 r., IV SA/Wa 547/08, Lex nr 551946, z dnia 14 października 2010 r., IV SA/Wa 721/10, Lex nr 758997). Podzielając powyższe stanowisko należałoby stwierdzić, że decyzja nacjonalizacyjna przedsiębiorstwa (...) wynajmującego nieruchomości będące własnością powódki, nie obejmowała tychże nieruchomości, a zatem nie spowodowała przejścia ich prawa własności na Państwo.

Jest to jednak zbytne uproszczenie problemu. O tym, czy dany składnik przedsiębiorstwa podlegał decyzji nacjonalizacyjnej decydowało orzeczenie organu administracyjnego zawierające protokół zdawczo - odbiorczy i stanowiące integralną część tej decyzji. To ono było podstawą do ujawnienia praw Skarbu Państwa w księdze wieczystej i dopóki nie została stwierdzona jego nieważność, nie było podstaw do zmiany wpisu w księdze także w trybie art. 10 u.k.w.h. (por. z uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2005 r., I CK 402/04, Lex nr 371837). Dopiero zatem po stwierdzeniu nieważności orzeczenia obejmującego protokół – zdawczo odbiorczy można było mówić, że Skarb Państwa nie jest właścicielem nieruchomości, a nawet, że nie był nim nigdy, gdyż decyzja nieważnościowa wywołała skutek *ex tunc*.

W ustawie nacjonalizacyjnej i rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 30 stycznia 1947 r. w sprawie trybu postępowania przy przejmowaniu przedsiębiorstw na własność Państwa (Dz. U. R.P. Nr 16, poz. 62, dalej także jako rozporządzenie wykonawcze) ustawodawca przewidział szczególny tryb orzekania o przejściu z mocy prawa własności znacjonalizowanych przedsiębiorstw na własność Państwa. Jest to wyłącznie tryb administracyjny. Zgodnie z art. 2 i 3 oraz art. 6 ustawy nacjonalizacyjnej określone w niej przedsiębiorstwa przechodzą z mocy prawa lub przejmowane są z mocy prawa na rzecz Państwa w całości wraz z nieruchomością i ruchomym majątkiem, o czym orzeka właściwy minister,

zgodnie z § 65 rozporządzenia wykonawczego, a przedsiębiorstwo przechodzi na własność Państwa z dniem ogłoszenia tego orzeczenia (§ 71 rozporządzenia). Zgodnie z § 72, 74, 75 i 75a rozporządzenia wykonawczego osoby lub organizacje wyznaczone przez właściwego ministra sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy wymieniający składniki majątkowe przejmowanego przedsiębiorstwa, który przedstawiają ministrowi do zatwierdzenia. Zatwierdzając protokół zdawczo-odbiorczy właściwy minister rozpatruje zgłoszone do niego uwagi i zarzuty i ustala, które składniki majątkowe objęte protokołem stanowią część składową przedsiębiorstwa i przechodzą lub zostają przejęte wraz z nim na własność Państwa a zatwierdzony przez ministra protokół zdawczo - odbiorczy jest integralną częścią orzeczenia właściwego ministra o przejściu lub przejęciu przedsiębiorstwa na własność Państwa (§ 75a ust. 2 rozporządzenia). W świetle tych postanowień należy podzielić stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z dnia 2 października 1967 r. (OSNC 1968/12/211), iż orzeczenie właściwego ministra wydane na podstawie wskazanych wyżej przepisów, jak również decyzja tego ministra wydana na podstawie § 75a rozporządzenia zatwierdzająca protokół zdawczo-odbiorczy i ustalająca, które składniki majątkowe objęte tym protokołem stanowią część składową przejmowanego przedsiębiorstwa, mają wprawdzie znaczenie jedynie deklaratoryjne, jednak stanowią wyłączny dowód świadczący o tym, że przedsiębiorstwo z określonymi składnikami mienia przeszło na własność Państwa z mocy ustawy nacjonalizacyjnej. Spór o to, czy dana nieruchomość wymieniona w takim orzeczeniu jako składnik przedsiębiorstwa, istotnie wchodziła w jego skład, należy do wyłącznej kompetencji właściwych organów administracyjnych (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2005 r., I CK 402/04, Lex nr 371837, z dnia 24 marca 2010 r., V CSK 317/09, Lex nr 898276). wyrok ).

Skoro zatem w rozpoznawanej sprawie ustalone zostało, że stanowiące integralną część orzeczenia nr (...) Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 12 lutego 1948 r. o przejściu przedsiębiorstwa Spółka Akcyjna dla (...) Chemicznego i Metalowego (...) na własność Państwa, orzeczenie Przewodniczącego Komitetu (...) Wytwórczości z dnia 26 czerwca 1959 r. w sprawie zatwierdzenia protokołu zdawczo odbiorczego wydane w trybie § 75a rozporządzenia wykonawczego, wymieniało sporną nieruchomość, jako stanowiącą część składową znacjonalizowanego przedsiębiorstwa, przechodzącą wraz z całym przedsiębiorstwem na własność Państwa, to orzeczenie to stanowi wyłączny dowód tego, że przedmiotowa nieruchomość stała się własnością Skarbu Państwa jako część składowa znacjonalizowanego przedsiębiorstwa związana gospodarczo z produkcją poszczególnych jego zakładów. Wykazanie, że sporna nieruchomość jako należąca do osoby trzeciej nie mogła być objęta decyzją nacjonalizacyjną wobec czego nie zachodziły podstawy do uznania jej za część składową znacjonalizowanego przedsiębiorstwa i objęcia nacjonalizacją, możliwe było jedynie na drodze postępowania administracyjnego zmierzającego do podważenia orzeczenia wydanego w tym przedmiocie w trybie § 75a rozporządzenia wykonawczego (tak też w podobnym stanie faktycznym orzekł Sąd Najwyższy w powołanym wyżej wyroku z dnia 12 stycznia 2005 r.).

Powstaje w związku z tym pytanie, czy stwierdzenie nieważności decyzji zatwierdzającej ten protokół nie jest wystarczające dla uznania, że organ administracyjny orzekł już ostatecznie o tym, że dany składnik nie podlegał nacjonalizacji. W takiej sytuacji podważanie decyzji nacjonalizacyjnej w części o jakiej już orzekł organ administracyjny byłoby zbędne.

Jak podniesiono już wyżej w kontekście oceny charakteru decyzji o zatwierdzeniu protokołu zdawczo-odbiorczego, wydawanej na podstawie § 75a rozporządzenia wykonawczego, w orzecznictwie przyjmuje się, że stanowi ona integralną część aktu o nacjonalizacji (np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 18 maja 2004 r., OSK 232/04, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2009 r., V CSK 182/09). Przyjęto w związku z tym, że stwierdzenie nieważności decyzji wydanej w myśl § 65 ust. 1 tego rozporządzenia (co prowadzi do uznania, że nacjonalizacja danego przedsiębiorstwa w ogóle nie miała miejsca) musi powodować wyeliminowanie z obrotu jako również nieważnego, jedynie nominalnie odrębnego orzeczenia wydanego w myśl § 75a rozporządzenia, w którym wskazano składniki mienia, jakie uległy przejęciu przez Skarbu Państwa. Zasada ta nie może być odnoszona mechanicznie w przeciwnym kierunku. Nie ma bowiem przeszkód do badania w trybie nieważnościowym, legalności decyzji o zatwierdzeniu protokołu zdawczo-odbiorczego, co do wskazania niektórych z wymienionych w nim składników mienia jako przechodzących na rzecz Skarbu Państwa, wobec zarzutu, że nie należały one do właściciela nacjonalizowanego przedsiębiorstwa, pomimo uprzedniego nie stwierdzenia nieważności samego orzeczenia nacjonalizacyjnego.

Pozostawanie w obrocie orzeczenia o nacjonalizacji rodzi skutki prawnorzeczowe co do mienia przedsiębiorstwa będącego jego własnością, lecz w powołanej uchwale Naczelnego Sądu Administracyjnego z 5 listopada 2007 r. I OPS 2/07 wywieziono, że skutki te nie dotyczą praw osób trzecich, których mienie było włączone do tego przedsiębiorstwa i wykorzystywane na podstawie określonego, innego niż własność, tytułu prawnego lub bez podstawy prawnej. Wobec tego, w szeregu przypadków sama decyzja nacjonalizacyjna w zakresie wskazania przejścia na rzecz Skarbu Państwa konkretnego przedsiębiorstwa nie będzie dotknięta żadną wadliwością, częściowo bezpodstawne natomiast może być stanowiące integralną część aktu o nacjonalizacji orzeczenie, w którym wymieniono składniki mienia jako nacjonalizowane, a które to z mocy samej decyzji o nacjonalizacji na rzecz Skarbu Państwa nie przeszły. Skoro w doktrynie przyjmuje się jednolicie możliwość stwierdzenia nieważności orzeczenia w określonej części, bezspornie możliwe jest wyeliminowanie z obrotu aktów nacjonalizacyjnych wyłącznie w tej części, w jakiej zostały wydane wadliwie, np. wyłącznie co do orzeczenia o zatwierdzeniu protokołu zdawczo-odbiorczego w zakresie, w jakim wprost z jego treści wynika, że dotyczył mienia osób trzecich. Wprawdzie to nie orzeczenie o zatwierdzeniu protokołu zdawczo-odbiorczego powodowało określone skutki prawnorzeczowe, jednak to właśnie ta decyzja administracyjna, jako stanowiąca wraz z samym protokołem wykaz nacjonalizowanego mienia, była podstawą ujawniania praw Skarbu Państwa w księdze wieczystej (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 15 czerwca 2011 r., IV SA/Wa 705/11, ONSAiWSA 2013/2/28). Ujawnienie to było skuteczne także wobec dotychczasowego właściciela. Do czasu zatem stwierdzenia nieważności orzeczenia o zatwierdzeniu protokołu zdawczo-odbiorczego to Skarb Państwa na podstawie tegoż orzeczenia i decyzji nacjonalizacyjnej był hipotecznym właścicielem nieruchomości wymienionej w protokole zdawczo – odbiorczym, nawet jeżeli w dacie decyzji nacjonalizacyjnej należała ona do osoby trzeciej a nie nacjonalizowanego przedsiębiorstwa. Na tej też podstawie Skarb Państwa jako właściciel dokonywał uwłaszczenia osób trzecich na tej nieruchomości, albo stwierdzał na podstawie odrębnych przepisów jej skomunalizowanie na rzecz jednostki samorządu terytorialnego.

5. W konsekwencji zatem to z zatwierdzeniem takiego protokołu, wadliwie obejmującego nieruchomości stanowiące własność osób trzecich wobec właścicieli nacjonalizowanego przedsiębiorstwa należy łączyć skutek utraty własności w odniesieniu do tego rodzaju nieruchomości. Zdaniem Sądu Apelacyjnego zarzuty skarżącego zmierzające do podważenia prawidłowości oceny skutków orzeczenia zatwierdzającego protokół zdawczo odbiorczy w niniejszej sprawie są chybione. W istocie bowiem dopiero wydanie orzeczenia z dnia 26 czerwca 1959 r. o zatwierdzeniu protokołu zdawczo odbiorczego dotyczącego przejmowanego przedsiębiorstwa (...) wskazującego, że w skład tego przedsiębiorstwa wchodzi również nieruchomość należąca do powódki, przesądzało, że również ta nieruchomość z mocy orzeczenia o przejęciu przedsiębiorstwa na własność Państwa została nim objęta. W tym stanie rzeczy stwierdzenie wydania z naruszeniem prawa orzeczenia z dnia 26 czerwca 1959 r. o zatwierdzeniu protokołu zdawczo odbiorczego w zakresie nieruchomości będącej przedmiotem sporu, nawet bez wzruszenia orzeczenia Ministra Przemysłu i Handlu nr (...) z dnia 12 lutego 1948 r. o przejęciu na własność Państwa przedsiębiorstwa Spółka Akcyjna dla (...) Chemicznego i Metalowego (...) w K. było wystarczające do ustalenia, że powódka poniosła szkodę w postaci utraty prawa własności tej nieruchomości, pozostającą w normalnym związku przyczynowym z wadliwym orzeczeniem z dnia 26 czerwca 1959 r. Gdyby bowiem nie orzeczenie zatwierdzające protokół zdawczo odbiorczy, to z treści decyzji nacjonalizacyjnej nie można byłoby wywodzić, że nieruchomość powódki przeszła wraz z przedsiębiorstwem (...) w K. na własność Skarbu Państwa. Skarb Państwa nie zostałaby ujawniony jako właściciel w księdze wieczystej, nieruchomość nie przeszłaby w następstwie tego na rzecz kolejnych osób trzecich, a powódka mogłaby dochodzić wydania nieruchomości. To zaś oznacza, że jej szkoda wynika wprost z orzeczenia z dnia 26 czerwca 1959 r., a stwierdzenie jego wydania z naruszeniem prawa przesądza o wypełnieniu podstawowej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej Skarbu Państwa przewidzianej w art. 160 § 1k.p.a.

6. Nie sposób zgodzić się ze skarżącym, że powódka wskutek wydania nieważnej decyzji administracyjnej nie utraciła prawa własności nieruchomości, a to z uwagi – jak wywodzi apelacja – na wyeliminowanie z obiegu prawnego tej decyzji ze skutkiem ex tunc, co prowadzi do przyjęcia fikcji, że skutki decyzji nie zaistniały w sferze normatywnej od samego początku. Zdaniem skarżącego pod kątem związku przyczynowego powinny podlegać wyłącznie późniejsze zdarzenia dotyczące przekształceń własnościowych. Stanowisko to jest nietrafne. Późniejsze decyzje Skarbu Państwa ( z 29 lipca 1991 r. o stwierdzeniu nabycia z mocy prawa przez (...) Zakłady Gospodarstwa (...) prawa użytkowania

wieczystego działki nr (...) oraz z dnia 16 kwietnia 1993 r. o stwierdzeniu nabycia przez Gminę K. nieodpłatnie z mocy prawa własności nieruchomości działki nr (...), a więc podejmowane już w czasie, gdy powódka podjęła kroki w celu odzyskania nieruchomości ( pierwszy wniosek o stwierdzenie nieważności orzeczenia z 1959 r. złożyła już 20 lutego 1990 r., a ponowny wniosek 17 czerwca 1998 r.), były jedynie konsekwencją, dalszym skutkiem wadliwego orzeczenia administracyjnego Przewodniczącego Komitetu (...) Wytwórczości z dnia 26 czerwca 1959 r. Gdyby bowiem nie to orzeczenie Skarb Państwa nie mógłby wydać powyższych decyzji. Nie ulega wątpliwości, że nawet przy przyjęciu konstrukcji wielocłonowego związku przyczynowego obejmującego także wadliwe decyzje uwłaszczeniowe, niezgodne z prawem orzeczenie administracyjne z 26 czerwca 1959 r. musi być traktowane jako zasadnicze źródło szkody. Co znamienne Skarb Państwa w podobnych sprawach dotyczących roszeń odszkodowawczych spadkobierców właścicieli tzw. gruntów (...) wyraża jednoznaczne stanowisko (co Sądowi Apelacyjnemu znane jest z urzędu), zgodnie z którym wydana z naruszeniem prawa decyzja zezwalająca na sprzedaż lokali w budynku położonym w nieruchomości, której dotyczyła niezgodna z prawem decyzja administracyjna odmawiająca przyznania byłemu właścicielowi nieruchomości prawa własności czasowej, nie stanowi źródła szkody, gdyż związek przyczynowy między szkodą w tej postaci utraty prawa własności lokali istnieje tylko między tak określoną szkodą a nieważną decyzją dekretową. Prejudykatem w tym przypadku może być zdaniem Skarbu Państwa tylko decyzja nadzorcza odnosząca się do decyzji dekretowej.

Nie można pominąć okoliczności, że wzruszenie wymienionych decyzji Skarbu Państwa z 29 lipca 1991 r. i z dnia 16 kwietnia 1993 r., teoretycznie możliwe, nie miałyby dla powódki żadnych skutków prawnych. Nieruchomość, na którą zostały uwłaszczone (...) Zakłady Gospodarstwa (...) ( działka nr (...)), została przez te Zakłady zbyta w 2003 r. osobie trzeciej. Nieruchomość zaś przekazana Gminie K. w drodze komunalizacji ( działka nr (...)) została najpierw oddana w użytkowanie wieczyste Spółdzielni Pracy (...), która zbyła je w 2006 r. (...) sp. z o.o. w K.. Obecnie zatem nabywcy nieruchomości są ich użytkownikami wieczystym i właścicielami zabudowań, a właścicielem nieruchomości są odpowiednio Skarb Państwa i Gmina K.. Nabywcy wymienionych praw chronieni są rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.). Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie podziela stanowisko zajęte przez Sąd Najwyższy w powołanej przez Sąd pierwszej instancji uchwale siedmiu sędziów z dnia 15 lutego 2011 r. (III CZP 90/10), zgodnie z którym w razie nabycia prawa użytkowania wieczystego przez osobę trzecią pozostającą w dobrej wierze, podlega ona ochronie na mocy rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych także wówczas, gdy na skutek stwierdzenia nieważności decyzji nacjonalizacyjnej okazuje się, że Skarb Państwa (jednostka samorządu terytorialnego) był wadliwie ujawniony w księdze wieczystej jako właściciel gruntu. Taka wykładnia art. 5 u.k.w.h. zakłada istnienie dwóch skutków prawnych działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych - nabycia prawa użytkowania wieczystego od nieuprawnionego (skutek podstawowy) oraz nabycia prawa własności tej nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego (skutek wtórny i pochodny). Jak zauważył Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 lipca 2013 r. (II CSK 451/12, Lex nr 1360210), powyższe stanowisko, aczkolwiek krytykowane przez część przedstawicieli doktryny, można obecnie uznać za utrwalone (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2011 r., III CSK 159/09; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2013 r., II CSK 514/12, LEX nr 1353152; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14 października 2011 r., sygn. akt I ACa 272/11, Lex nr 1120103). Stanowisko powyższe znajduje zatem zastosowanie do działki nr (...), na którą Skarb Państwa uwłaszczył osobę trzecią, która następnie nieruchomość zbyła innemu podmiotowi. Natomiast w stosunku do nabywców działki, która została skomunalizowana ( dz. nr (...)), rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych działa wprost, gdyż prawo Gminy K. ujawnione jest w księdze wieczystej na podstawie komunalizacyjnej decyzji Skarbu Państwa, która nie została w postępowaniu administracyjnym podważona. Nie oznacza to jednak, że szkodą powódki w postaci utraty prawa własności działki nr (...) jest decyzja komunalizacyjna ( por. z uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2009 r., V CSK 182/09).

7. Niezasadne jest stanowisko skarżącego wywodzącego, że Skarb Państwa nabył własność działki (...) w drodze zasiedzenia. Twierdzi on, że ponieważ decyzja nacjonalizacyjna przedsiębiorstwa (...) nie mogła przejąć nieruchomości należącej do powódki, a protokół zdawczo – odbiorczy nie wywoływał skutku rzeczowego, a zatem Skarb Państwa nie nabył własności spornej nieruchomości w wyniku nacjonalizacji, stał się jej właścicielem w drodze zasiedzenia. Stanowisko to mogłoby być zasadne, gdyby nacjonalizowane przedsiębiorstwo posiadało sporną nieruchomość bez podstawy prawnej. Pomija jednak skarżący, że nieruchomość była temu przedsiębiorstwu w

dacie decyzji nacjonalizacyjnej wynajmowana przez powódkę. Zgodnie zaś z utrwalonym stanowiskiem judykatury składniki majątkowe należące do osób trzecich, wchodzące w skład przedsiębiorstwa, państwo nie mogło znacionalizować, natomiast wchodziło w prawa przedsiębiorcy do tych składników i w takim zakresie, w jakim przysługiwały one właścicielowi znacionalizowanego przedsiębiorstwa. Państwo bowiem stawalo się na podstawie ustawy nacjonalizacyjnej właścicielem przedsiębiorstwa jako odrębnego przedmiotu, a nie każdego ze składników przedsiębiorstwa z osobna. Należy podzielić stanowisko, że w razie zbycia przedsiębiorstwa "prawa najmu i dzierżawy przechodzą w stosunku do zbywcy na nabywcę bez względu na to, czy umowa z wynajmującym zawiera zakaz podnajmu lub odstąpienia prawa" (M. Allerhand: Kodeks handlowy. Komentarz, Lwów 1935, s. 85). Mimo, że nacjonalizacja wprowadzona ustawą z 1946 r. powoduje nabycie pierwotne przez Państwo przedsiębiorstwa i nie mają w tym przypadku wprost zastosowania przepisy Kodeksu handlowego dotyczące zbycia przedsiębiorstwa, to jednak zasada, iż nacjonalizacja przedsiębiorstwa powoduje przejście na rzecz Państwa praw wynikających z najmu i dzierżawy nieruchomości, nie zaś przejęcie na własność Państwa nieruchomości objętej umową najmu lub dzierżawy, ma zastosowanie zarówno w przypadku zbycia przedsiębiorstwa, jak i jego nacjonalizacji (por. powołaną wyżej uchwałę NSA z 5 listopada 2007 r. I OPS 2/07 oraz wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 14 października 2010 r., IV SA/Wa 721/10, lex nr 758997).

Uwzględniając powyższe, przy koncepcji pozwanego dotyczącej zasiedzenia wskazać trzeba, że nie wykazał on posiadania samoistnego spornej nieruchomości. Skoro była ona przedmiotem najmu nacjonalizowanego przedsiębiorstwa, to przejmując to przedsiębiorstwo (...) mogło przejąć tylko prawa wynikające z najmu, a zatem posiadanie zależne, które do zasiedzenia doprowadzić wszak nie mogło.

8. Odnośnie do zarzutu dotyczącego wysokości odszkodowania, a sprowadzającego się do niezasadnego zadaniem skarżącego pominięcia długów obciążających nieruchomość powódki w dacie nacjonalizacji, wskazać należy po pierwsze na niekonsekwencję pozwanego, który wszak twierdzi, że nieruchomość nie została skutecznie przejęta w drodze nacjonalizacji, lecz została zasiedziana, a w takim przypadku kwestia obciążenia jest długami nie ma znaczenia. Po drugie zaś podnieść wypada, że pozwany w żaden sposób nie odniósł się do stanowiska Sądu pierwszej instancji, który wyczerpująco i zasadnie wskazał dlaczego uznał, że obciążenie nieruchomości powódki długami nie wpływało na wartość przejętej nieruchomości (zmiany systemu pieniężnego, wprowadzony sposób określenia stosunku przeliczenia niektórych zobowiązań hipoteki oraz nowe regulacje dotyczące prowadzenia ksiąg wieczystych spowodowały, że obciążenia na jakie powołuje się skarżący utraciły realne znaczenie).

Mając na uwadze powyższe, uznając, że apelacja pozwanego pozbawiona była uzasadnionych podstaw Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji. Ubocznie tylko podnieść należy, iż także w sprawie dotyczącej innej działki powódki (parcela nr (...)) przejętej przez Skarb Państwa na podstawie tych samych orzeczeń administracyjnych (nacjonalizacyjnego i zatwierdzającego protokół zdawczo – odbiorczy), prawomocnie zasądzone zostało odszkodowanie na rzecz powódki, a tożsame argumenty podnoszone przez pozwanego uznano za niezasadne (I A Ca 1580/12).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.