

***Sygn. akt I ACa 1662/14***

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 kwietnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

***Przewodniczący – Sędzia SA Bogdan Świerczakowski (spr.)***

***Sędzia SA Marzena Konsek – Bitkowska***

***Sędzia SO (del.) Ewa Harasimiuk***

***Protokolant asystent sędziego Łukasz Śliwa***

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Szkoły Głównej(...) w W.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi(...) W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 31 stycznia 2014 r., sygn. akt II C 396/11

1. oddala apelację;

2. zasądza od Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. na rzecz Szkoły Głównej (...) w W. kwotę 5 400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 1662/14

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 31 stycznia 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. na rzecz Szkoły Głównej (...) w W. kwotę 2.364.265,80 zł z ustawowymi odsetkami od 31 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie (ostatecznie dotyczyło kwoty 4.546.665 zł z ustawowymi odsetkami) i orzekł o kosztach.

Podstawa faktyczna powyższego rozstrzygnięcia jest następująca.

Nieruchomość gruntowa położna w W. przy ul. (...), nr hip. (...), objęta obecnie księgą wieczystą KW (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W., wraz z posadowionym na niej budynkiem, w którym znajdują się m.in. lokale mieszkalne o numerach (...) – stanowiła do 20 listopada 1945 r. własność Szkoły Głównej (...). Znajdujący się na nieruchomości budynek przetrwał wojnę – spalił się dach, zniszczonych zostało 40% stropów, mieszkania zostały wypalone. Budynek zakwalifikowano do odbudowy, zaś jego odbudowanie nastąpiło z uzyskanego przez powódkę kredytu. Na odbudowanie budynku przez powoda wyraziło zgodę Kierownictwo O. M. - zgoda została

wydana m. in. pod warunkiem, że użytkowanie omawianego budynku potrwa nie dłużej niż do końca 1957 r. (Karta Rejestracji Nieruchomości z 1948 r., k. 1 dołączonych akt własnościowych, wynik badania budynku przez (...), k. 220, 242, 275, wydruki map w skali 1: 500, k. 200-201, wniosek powoda z 23 sierpnia 1945 r., k. 202, zgoda Kierownictwa O. M. na odbudowanie budynku przez Szkołę Główną (...), k. 203, 204, protokoły posiedzenia Senatu, k. 244-253).

Na mocy dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W.(Dz.U. 1945, Nr 50, poz. 279) z dniem 21 listopada 1945r. opisana nieruchomość przeszła na własność Gminy (...) W., a następnie w 1950 r. - Skarbu Państwa (okoliczności bezsporne, zaświadczenie Sądu Okręgowego w Warszawie Wydziału Hipotecznego z sierpnia 1948 roku, k. 17, odpis księgi wieczystej, k. 20-22).

W piśmie z 18 października 1946 r. Szkoła Główna (...) zwróciła się do (...)o przyspieszenie robót budowlanych w budynku dla profesorów przy ul. (...) oraz o przyznanie jej zaliczki w wysokości 500.000 zł na zakup materiałów budowlanych (dołączone akta (...)).

W protokole oględzin nieruchomości z 26 lipca 1947 r. Komisja miejska stwierdziła, że czterokondygnacyjny budynek przy ul. (...) jest w stanie dobrym, woda i światło czynne (k. 2 dołączonych akt własnościowych).

Wobec objęcia przez pozwanego gruntu przy ul. (...) - w dniu 20 marca 1948 r. powód, jako były właściciel gruntu, złożył, w trybie art. 7 dekretu (...), wniosek o ustanowienie na jego rzecz prawa czasowej własności za opłatą symboliczną (wniosek, k. 44).

Decyzją nr (...) z 4 czerwca 1976 r. Naczelnik Dzielnic W.-M. dokonał wyodrębnienia i sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) oraz oddania w użytkowanie wieczyste części gruntu na rzecz J. P..

Decyzją nr (...) z 16 maja 1978 r. Naczelnik Dzielnic W.-M. dokonał wyodrębnienia i sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) oraz oddał w użytkowanie wieczyste 0,061 części gruntu o ogólnej powierzchni 392 m<sup>2</sup>, na który posadowiony jest budynek na rzecz J. i I. G..

Decyzją nr (...) z 23 października 1976 r. Naczelnik Dzielnic W.-M. dokonał wyodrębnienia i sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) oraz oddania w użytkowanie wieczyste części gruntu na rzecz M. i T. O..

Decyzją nr (...) z 10 grudnia 1982 r. Zastępca Kierownika Wydziału Architektury, (...) i mieszkaniowej (...) dzielnicowego W.-M. dokonał wyodrębnienia i sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z częścią wynoszącą 0,046 budynku i innych urządzeń służących do wspólnego użytku ogółu mieszkańców oraz oddania w użytkowanie wieczyste na 99 lat części gruntu wynoszącej 0,046 ogólnej powierzchni zawierającej 392 m<sup>2</sup>, na rzecz B. P..

Decyzją nr (...) z 8 marca 1984 r. Naczelnik Dzielnic W.-M. dokonał wyodrębnienia i sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) oraz oddał w użytkowanie wieczyste 0,045 części gruntu o ogólnej powierzchni 392 m<sup>2</sup>, na którym posadowiony jest budynek, na rzecz Z. K..

Decyzją nr (...) z 22 stycznia 1988 r. Kierownik Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami (...) Dzielnicowego W.-M. dokonał wyodrębnienia i sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) oraz oddał w użytkowanie wieczyste 0,077 części gruntu o ogólnej powierzchni 392 m<sup>2</sup>, na którym posadowiony jest budynek, na rzecz A. M..

Decyzją nr (...) z 30 sierpnia 1988 r. Kierownik Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami (...) Dzielnicowego W.-M. dokonał wyodrębnienia i sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z częścią wynoszącą 0,074 budynku i innych urządzeń służących do wspólnego użytku ogółu mieszkańców oraz oddał w użytkowanie wieczyste na 99 lat część gruntu wynoszącą 0,074 ogólnej pow. zawierającej 392 m<sup>2</sup>, na rzecz F. G. i B. G..

Decyzją nr (...) z 2 marca 1990 r. Kierownik Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami (...) Dzielnicowego W.-M. dokonał wyodrębnienia i sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) oraz części wynoszącej 0,070 budynku i innych urządzeń służących do wspólnego użytku ogółu mieszkańców, wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste takiej samej

części gruntu, na którym usytuowany jest budynek, na rzecz J. W. (okoliczności bezsporne, decyzje (...), odpisy z ksiąg lokalowych k. 23-43).

W dniu 13 kwietnia 1999 r. Szkoła Główna (...) ponowiła wniosek o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do gruntu przedmiotowej nieruchomości.

Po rozpoznaniu wniosku z 20 marca 1948 r. - na mocy decyzji Nr (...) Prezydenta (...) W. z 26 sierpnia 2003 r. w pkt. I ustanowione zostało prawo użytkowania wieczystego na 99 lat do udziału wynoszącego 0,29 części gruntu o powierzchni 377 m<sup>(2)</sup>, oznaczonego jako działka nr (...) z obrębu(...), położonego przy ul. (...) na rzecz Szkoły Główny (...), zaś w pkt. IV odmówiono ustanowienia na rzecz powódki prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,71 części tego gruntu. Ustalono czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału w gruncie w wysokości 213 zł. Ponadto w pkt. 2 decyzji stwierdzono, że grunt opisany w pkt. I decyzji zabudowany jest wybudowanym przed 1945 rokiem budynkiem mieszkalnym murowanym, 4 kondygnacyjnym o powierzchni użytkowej 1092,4 m<sup>(2)</sup> zawierającym 15 lokali mieszkalnych, jeden lokal użytkowy i suterенę. W uzasadnieniu decyzji stwierdzono, że zgodnie z art. 5 dekretu (...) – budynek stanowi odrębną od gruntu nieruchomość, pozostającą własnością poprzedniego właściciela hipotecznego z wyłączeniem 11 sprzedanych aktami notarialnymi lokali mieszkalnych nr (...) oraz lokalu użytkowego o (...) wraz z udziałami wynoszącymi 0,71 części przypadających właścicielom tych lokali w budynku i jego urządzeniach służących do wspólnego użytku ogółu mieszkańców. Podkreślono, że wobec sprzedaży tych lokali nastąpiły nieodwracalne skutki prawne uzasadniające odmowę przyznania prawa użytkowania wieczystego na rzecz Szkoły Główny (...) (decyzja Nr (...), k. 45-50).

Powódka wniosła odwołanie od powyższej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, wnosząc o uchylene jej w części, w której odmówiono ustanowienia na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego do udziału 0,71 części gruntu o pow. 377 m<sup>(2)</sup> stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...) i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania organowi I instancji. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. w dniu 17 października 2003 r. utrzymało w mocy zaskarżoną decyzję Nr (...) Prezydenta (...) W. z 26 sierpnia 2003 r. (decyzja SKO k. 51-55).

W wyniku złożenia przez powódkę wniosków o stwierdzenie nieważności decyzji: nr (...) z 2 marca 1990 r., nr (...) z 10 grudnia 1982 r., (...)z 30 sierpnia 1988 r., nr(...) z 4 czerwca 1976 r., nr (...) z 23 października 1976 r., nr (...) z 8 marca 1984 r., nr(...) z 22 stycznia 1988 r., nr (...)z 16 maja 1978 r., Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. decyzjami z 8 maja 2007 r. o nr: KOC (...), KOC (...), KOC (...), decyzjami z 18 kwietnia 2007 r. o nr: KOC (...), KOC (...), decyzjami z 7 marca 2007 r. o nr: KOC (...), (...) oraz decyzją z 14 marca 2007 r. o nr.: (...) odmówiło uznania za nieważne w/w decyzji o wyodrębnieniu i sprzedaży lokali nr (...), ze względu na wywołane nimi nieodwracalne skutki prawne, stwierdzając równocześnie, iż zostały one wydane z naruszeniem prawa (decyzje SKO k. 57-65, 70-84).

Wnioskiem z 26 czerwca 2008 r. powódka wystąpiła do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia o zavezwanie pozwanego Skarbu Państwa do próby ugodowej, w przedmiocie zapłaty odszkodowania, z tytułu zbycia nieruchomości lokalowych nr (...)położonych w budynku przy ul. (...). W wyniku przeprowadzonego postępowania pojednawczego w dniu 26 września 2008 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Wydziale IV Cywilnym, sygn. akt VI Co 937/08, stwierdził, że między stronami nie doszło do zawarcia ugody (okoliczności bezsporne, protokół z posiedzenia w sprawie o zavezwanie do próby ugodowej, sygn. akt VI Co 937/08 k. 89-90).

Protokołem z 20 kwietnia 2009 r. (...) W. przekazało Szkole Główny (...) zarząd i administrację budynkiem mieszkalnym położonym w W. przy ul. (...), z wyłączeniem udziałów przypadających sprzedanym lokalom mieszkalnym o numerach (...) oraz lokalu użytkowego nr (...), stanowiących odrębne nieruchomości oraz części wspólnych budynku przypadających tym lokalom. W pkt 2 protokołu stwierdzono, że budynek stanowi odrębną od gruntu nieruchomość pozostającą własnością dotychczasowych właścicieli, to jest Szkoły Główny (...) w W. z wyłączeniem 11 sprzedanych lokali mieszkalnych (protokół k. 214-217).

Decyzją nr (...) z 19 maja 2010 r., znak: (...).(…), Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji stwierdził nieważność decyzji Wojewody (...) nr (...) z 22 kwietnia 1992 r., znak: (...). (...), stwierdzającej nabycie przez D. Gminę

W.-M. z mocy prawa, w dniu 27 maja 1990 r., nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna (...), z obrębu (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym czterokondygnacyjnym - z wyłączeniem piętnastu sprzedanych lokali (decyzja k. 85-87).

Wyrokiem z 26 października 2010 r. Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział II Cywilny w sprawie o sygn. akt II C 29/09 z powództwa Szkoły Głównej (...) w W. przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi (...) W. zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 221.128 zł tytułem odszkodowania za szkodę wyrządzoną w związku z wydaniem przez Naczelnika Dzielnicy M., z naruszeniem prawa, decyzji z 27 września 1974 r., na podstawie której dokonano wyodrębnienia i sprzedaży lokalu nr (...) w budynku położonym przy ul. (...) w W. oraz oddania w użytkowanie wieczyste części gruntu odpowiadającej powierzchni lokalu. W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy uznał, że na skutek wydania i wykonania wadliwej decyzji z 1974 r., w majątku strony powodowej powstała szkoda majątkowa polegająca na utracie wartości odjętego składnika majątkowego odpowiadającego wartości lokalu nr (...) i praw z nim związanych (wyrok z uzasadnieniem k. 91-98).

Wartość rynkowa sprzedanych lokali mieszkalnych o numerach: (...), wg stanu z daty wydania poszczególnych decyzji lokalowych i cen aktualnych wynosi łącznie: 4.546.665 zł, w tym lokalu nr (...) - kwotę 637.991 zł, lokalu nr (...) - kwotę 423.103 zł, lokalu nr (...) - kwotę 673.892 zł, lokalu nr (...) - kwotę 668.406 zł, lokalu nr (...) - kwotę 560.764 zł, lokalu nr (...) - kwotę 430.148 zł, lokalu nr (...) - kwotę 624.136 zł i lokalu nr (...) - kwotę 528.225 zł (opinia biegłego A. G. sporządzona w dniu 25 lutego 2013 r. k. 291-317).

Wartość lokali przy uwzględnieniu obciążenia przymusowym prawem najmu, po odzyskaniu budynku przez właściciela, z uwzględnieniem możliwości wypowiedzenia przez właściciela wysokości czynszu oraz przewidywanego terminu wygaśnięcia prawa najmu stanowi średnio 52% ich wartości rynkowej (odpowiednio dla: lokalu nr (...) - 52,02%; lokalu nr (...) - 51,84%, lokalu nr (...) - 52,02%, lokalu nr (...) - 51,59%, lokalu nr (...) - 51,45%, lokalu nr (...) - 51,44%, lokalu nr (...) - 51,80%, lokalu nr (...) - 51,65%), co oznacza, iż obciążenie przedmiotowych lokali ustawowym trybem najmu wpływa na obniżenie ich wartości o średnio 48%. Wobec powyższego wartość lokali nr (...), przy obciążeniu ich prawem najmu wynosi dla: lokalu nr (...) - 331.755,32 zł, lokalu nr (...) - 220.013,56 zł, lokalu nr (...) - 350.423,84 zł, lokalu nr (...) - 347.571,12 zł, lokalu nr (...) - 291.597,28 zł, lokalu nr (...) - 223.676,96 zł, lokalu nr (...) - 324.550,78 zł, lokalu nr (...) - 274.677 zł - łącznie - 2.364.265,80 zł (opinie biegłych A. Z. i A. G.).

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

W pierwszej kolejności Sąd odniósł się do najdalej idących zarzutów pozwanego, tj. zarzutu braku legitymacji czynnej po stronie powoda oraz zarzutu przedawnienia roszczeń. Zarzut braku legitymacji czynnej powoda ocenił jako w sposób oczywisty nieuzasadniony. Odwołując się do utrwalonego już orzecznictwa stwierdził, że wadliwe decyzje wywarły wpływ na sytuację prawną powoda w zakresie prawa materialnego, a zatem należy go traktować jako stronę tych decyzji w rozumieniu art. 160 k.p.a. w zw. z art. 28 k.p.a. Wskazał, że Sąd Najwyższy w wyroku z 15 lutego 2013 r., sygn. akt I CSK 332/12, stwierdził, iż osoby niebiorące udziału w postępowaniu zakończonym wydaniem decyzji z naruszeniem prawa (art. 156 § 1 k.p.a.) są również uprawnione do dochodzenia odszkodowania na podstawie art. 160 § 1 k.p.a. Takie samo stanowisko zajęł Sąd Najwyższy w uchwale z 21 czerwca 2012 r., sygn. akt III CZP 28/12.

Odnosząc się do zarzutu przedawnienia roszczeń Sąd wskazał, że powódka wywodzi roszczenia odszkodowawcze z wydania „wadliwej”, niezgodnej z prawem decyzji administracyjnej. Zatem podstawy zgłoszonego roszczenia upatrywać należy w art. 160 k.p.a., który określa przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej Skarbu Państwa związanej z powstaniem szkody na skutek. Pomimo uchylecia cytowanego wyżej przepisu ustawą z 17 czerwca 2004 r. o zmianie ustawy – kodeks cywilny oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 162 poz. 1692), na podstawie art. 5 tej ustawy, art. 160 § 1, 2, 3 i 6 k.p.a. znajduje nadal zastosowanie do roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej wydaniem przed dniem 1 września 2004 r. ostatecznych decyzji administracyjnych, których nieważność lub wydanie z naruszeniem przepisu art. 156 § 1 k.p.a. stwierdzono także po tej dacie (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 31 marca 2011 r., III CZP 112/10, OSNC 2011/7-8/75).

Zgodnie z art. 160 § 6 k.p.a., regulującym kwestię przedawnienia roszczeń, roszczenie o odszkodowanie przedawnia się z upływem 3 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 przepisu art. 156 § 1 k.p.a. W przedmiotowej sprawie źródłem szkody były decyzje lokalowe - to z powodu wydania tych decyzji i zadysponowania przez Skarb Państwa majątkiem osoby trzeciej (zgodnie z art. 5 dekretu budynek pozostawał własnością dotychczasowego właściciela aż do chwili rozpoznania wniosku dekretowego), jaką jest Szkoła Główna (...) - w momencie rozpoznania wniosku dekretowego w 2003r., nie było już możliwe przyznania powódce prawa użytkowania wieczystego całej nieruchomości. W konsekwencji słusznie wskazuje strona powodowa, że to decyzje lokalowe stanowiły źródło szkody (tj. uszczuplenia jej majątku). W konsekwencji od daty stwierdzenia wydania decyzji z naruszeniem prawa liczyć należało termin przedawnienia roszczeń. Decyzje w tym przedmiocie zostały wydane w dniach: 7 marca, 14 marca, 18 kwietnia i 8 maja 2007 r. W dniu 26 czerwca 2008 r., przed upływem terminu przedawnienia roszczeń, powódka złożyła wniosek o zawezwanie pozwanego do próby ugodowej. Na rozprawie w dniu 26 września 2008 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie stwierdził, że między stronami nie doszło do zawarcia ugody. Zgodnie z art. 124 k.c. po każdym przerwaniu przedawnienia biegnie ono na nowo. W niniejszej sprawie, przedawnienie rozpoczęło bieg na nowo 27 września 2008 r., a zatem trzyletni termin upływał 27 września 2011r. Pozew w niniejszej sprawie został złożony w dniu 13 maja 2011 r., a zatem przed upływem terminu przedawnienia.

Stosownie do treści art. 160 § 1 i 3 k.p.a. stronie, która poniosła szkodę na skutek wydania decyzji administracyjnej z naruszeniem art. 156 § 1 k.p.a. albo stwierdzenia nieważności takiej decyzji, służy roszczenie o odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę, chyba że ponosi ona winę za powstanie okoliczności wymienionych w tym przepisie. Odszkodowanie przysługuje od organu, który wydał decyzję dotkniętą nieważnością, a do odszkodowania tego stosuje się przepisy kodeksu cywilnego z wyłączeniem art. 418 k.c. Tym samym, w świetle wskazanego art. 160 k.p.a. w zw. z art. 361 k.c., jako przesłanki odpowiedzialności cywilnej organu administracji publicznej wystąpić muszą kumulatywnie: szkoda, zdarzenie powodujące szkodę, tj. wydanie ostatecznej decyzji, której niezgodność z prawem została stwierdzona we właściwym postępowaniu i adekwatny związek przyczynowy między zdarzeniem powodującym szkodę, a zaistniałą szkodą.

Powódka jako zdarzenie wyrządzające szkodę wskazała decyzje administracyjne o sprzedaży lokali mieszkalnych, których niezgodność z prawem stwierdzono decyzjami z 2007 r., a jako szkodę utratę własności tych lokali wraz ze związanymi z nimi prawami. Decyzje o sprzedaży lokali z lat 1980-1990 r. naruszały prawo. Rozstrzygnął o tym organ administracyjny w 2007 r., uznając ww. decyzje za wydane z naruszeniem prawa. Tym samym bezprawność zachowania władzy publicznej, w jej szczególnej postaci przewidzianej w art. 160 § 1 k.p.a., została przesądzona w sposób wiążący dla sądu cywilnego.

W przedmiotowej sprawie właściciel hipoteczny, zgodnie z art. 7 ust. 1 dekretu, złożył wniosek o przyznanie prawa własności czasowej, który jednak nie został rozstrzygnięty aż do roku 2003. Pozwany niesłusznie podnosił, że niezależnie od nierozpoznania wniosku dekretowego odszkodowanie za sprzedane lokale nie jest należne, gdyż budynek na przedmiotowej nieruchomości został zniszczony w trakcie działań wojennych, a w konsekwencji należy uznać że przedmiotowe lokale, za które powódka domaga się odszkodowania, nie istniały. Powódka wykazała, że budynek (który niewątpliwie uległ zniszczeniom wojennym), w którym znajdują się sprzedane lokale mieszkalne, na dzień wejścia w życie dekretu (...) istniał i stanowił on odrębny od gruntu przedmiot własności – własność powódki. Ze zgromadzonej w sprawie dokumentacji wynika, że po wojnie przedmiotowy budynek został zakwalifikowany jako przeznaczony do odbudowy, a nie do rozbiórki, co oznacza iż w dniu wejścia w życie dekretu stanowił on odrębną od gruntu nieruchomości, która jedynie musiała zostać poddana remontowi.

Sąd zwrócił uwagę, że wątpliwości, iż w dniu wejścia w życie dekretu (...) na przedmiotowej nieruchomości istniał budynek wybudowany przed 1945 rokiem, a także że stanowił on odrębną od gruntu nieruchomości pozostającą własnością dotychczasowego właściciela, nie miał ani zastępca burmistrza D. M., ani dyrektor ZGN (...), którzy w dniu 20 kwietnia 2009 r. podpisali protokół przejęcia i przekazanie zarządu i administracji przedmiotowego budynku,

ani też Naczelnik Wydziału Spraw Dekretowych i Związków (...) działający z upoważnienia Prezydenta (...) W., który w 2003 r. uwzględnił wniosek Szkoły Głównej (...) o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu. W istocie twierdzenia pozwanego o niewykazaniu przez powódkę, że w dniu wejścia w życie dekretu (...) na przedmiotowej nieruchomości istniał budynek, a w konsekwencji istniały lokale, za które powódka domaga się odszkodowania, są bezpodstawne i prezentowane wyłącznie na potrzeby niniejszego postępowania.

Ze zgromadzonych w aktach dokumentów wynika ponadto, że – wbrew twierdzeniom pozwanego – remont tego budynku został sfinansowany ze środków Szkoły Głównej (...), na co Szkoła uzyskała zgodę Kierownictwa O. M.. Okoliczność, że warunkiem tej zgody było użytkowanie tego budynku przez Szkołę jedynie do 1957 r. pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia. Fakt, że to powódka sfinansowała remont wynika przede wszystkim z pism Szkoły, zwracającej się o wyrażenie zgody na przeprowadzenie przez nią remontu budynku oraz wyrażonej na to zgody przez Kierownika O. M., Karta Rejestracji Nieruchomości z 1948 roku (w której ZGN sam potwierdził, że budynek został odbudowany ze środków (...)), a także pośrednio z protokołów posiedzenia Senatu pozwanej, z których wynika, że to pozwana ustalała w 1947 roku wysokość komornego za mieszkania i zaciągnęła pożyczkę na remont innego budynku zabezpieczając ją hipoteką na domu przy ul. (...) (k. 202-204, 246, 250, 256, k. 1 dołączonych akt własnościowych). Prawidłowy jest wniosek powódki, że gdyby budynek nie został odbudowany z jej środków to nie miałaby możliwości ustalać wysokości komornego ani wykorzystywać nieruchomości jako zabezpieczenia spłaty pożyczki.

Sąd zauważył, że trudno byłoby racjonalnie przyjąć, iż w 1947 roku pracownicy powódki przypuszczali, że konieczne będzie udokumentowanie poniesienia przez Szkołę wydatków na remont tego budynku i celowo „tworzyli” dokumenty w tym przedmiocie. Z tego względu Sąd uznał, że przedstawione przez powódkę dokumenty są wiarygodne, szczególnie, że Skarb Państwa nie przedstawił żadnych dokumentów w celu wykazania, że to on przeprowadził remont tego budynku i poniósł jego koszty.

Twierdzeń pozwanego, że to Skarb Państwa, a nie powódka odbudowały budynek nie potwierdza Sprawozdanie z 29 stycznia 1963 r. (k. 276). Dokument dotyczy prac przy przewodach wentylacyjnych i spalinowych w 1963 r., kiedy już Skarb Państwa był posiadaczem budynku. Jego odbudowa natomiast miała miejsce w latach 1945-1947. Z kolei w dołączonych aktach (...) są rachunki z lat 1946-1948 r., które dotyczą takich prac jak: roboty remontowe centralnego ogrzewania, kanalizacji i piecyków gazowych, wykonania instalacji elektrycznej, robót remontowo-budowlanych (w tym murarskich, stolarskich, tynkarskich, posadzkowych itp.), jednak podkreślenia wymaga, że w większości z nich jest adnotacja, że prace są wykonywane w budynku Szkoły Głównej (...). Nie można zatem wykluczyć, że prace remontowo-budowlane były zlecane i koordynowane przez (...), rachunki były wystawiane na (...), a następnie refundowane ze środków Szkoły Głównej (...). Jak wynika z Karty Rejestracyjnej nieruchomości, odbudowę sfinansowano ze środków (...). Wniosek taki potwierdza zdaniem Sądu pismo (...) skierowane do (...) w dniu 18 października 1946 r., w którym (...) zwraca się do (...) o przyspieszenie robót budowlanych oraz przyznanie jej zaliczki w wysokości 500.000 zł na zakup materiałów budowlanych (dołączone akta (...)).

Zdaniem Sądu Okręgowego gdyby nawet uznać za prawdziwe twierdzenie pozwanego, że to Skarb Państwa sfinansował remont przedmiotowego budynku, to i tak nie miało to wpływu na treść rozstrzygnięcia w sprawie. Po pierwsze bowiem pozwany nie wykazał, że poczynione zostały nakłady właśnie na te lokale, które są przedmiotem niniejszego postępowania, a po drugie powód zasadnie i skutecznie podniósł, że wobec niezgłoszenia przez pozwanego żądania zwrotu nakładów w terminie roku od dnia wydania nieruchomości powodowi (co nastąpiło w 2009 roku), roszczenia pozwanego o zwrot nakładów wygasły (art. 229 § 1 k.c.) (k. 341-346).

W podsumowaniu powyższych rozważań Sąd I instancji stwierdził, że Skarb Państwa zadysponował lokalami w latach 1974-1990 w sposób nieuprawniony, gdyż znajdujący się na nieruchomości budynek, wobec nierozpoznania wniosku dekretowego, nadal stanowił własność powódki. Gdyby decyzje lokalowe nie zostały wydane, w 2003 r. nie byłoby przeszkód aby powódka odzyskała cały budynek, ze wszystkimi znajdującymi się w nim lokalami i w całości uzyskała prawo wieczystego użytkowania gruntu. Decyzje lokalowe spowodowały zatem niemożność zadośćuczynienia, w pewnej części, wnioskowi dekretowemu uprawnionego podmiotu. W świetle powyższego związek pomiędzy rozpatrywanymi zdarzeniami wydaje się być oczywisty (por. Maciej Kaliński „Odszkodowanie za utratę

lokali w budynkach na gruntach warszawskich”, Rejent 2006/3/65). Podobne stanowisko zajmował wielokrotnie Sąd Najwyższy, m.in. w wyrokach: z 6 września 2012 r. I CSK 27/12 LEX 1250549, z 4 października 2012 r. I CSK 655/11, oraz z 15 lutego 2013 r. I CSK 332/12. Szkodę jakiej doznała powódka stanowi zatem wartość sprzedanych przez Skarb Państwa lokali mieszkalnych, które nie weszły do jej majątku, przy czym pozostaje ona w normalnym związku przyczynowym z działaniem Skarbu Państwa, który sprzedał lokale w budynku stanowiącym własność powódki. W konsekwencji Sąd uznał, że powódka wykazała w toku postępowania fakt poniesienia szkody na skutek wydania kwestionowanych decyzji lokalowych oraz związek przyczynowy między tymi decyzjami, a poniesioną szkodą.

Jako niezasadny ocenił Sąd również zarzut pozwanego, że stronie powodowej służy roszczenie o nieruchomości zamienną z art. 7 ust. 4 dekretu (...), powódce nie przysługuje bowiem roszczenie o przyznanie nieruchomości zamiennej, tylko pozwany może zwolnić się z zobowiązania zapłacenia odszkodowania oferując taką nieruchomość poszkodowanej. Bezsporne jest, że pozwany propozycji przeniesienia na powódkę prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zamiennej nie złożył. W przypadku nieuwzględnienia wniosku dekretowego, niezaoferowanie uprawnionym prawa użytkowania wieczystego gruntu równej wartości użytkowej, przesądza o tym, że przysługują im roszczenia odszkodowawcze.

Wysokość doznanej przez powódkę szkody Sąd – jak już powyżej wskazano – ustalił w oparciu o opinię biegłego A. G.. Niewątpliwie w ocenie Sądu wysokość szkody powódki stanowi równowartość utraconych przez nią ośmiu lokali mieszkalnych (nr (...)) wraz z udziałami w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości. Sąd zarazem za uzasadniony uznał zarzut pozwanego, że przy ustalaniu jej wysokości należy wziąć pod uwagę, iż gdyby przedmiotowe lokale nie zostały sprzedane, to powódka odzyskałaby w 2003 r. lokale obciążone prawem najmu (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z 27 listopada 2002 r., sygn. akt I CKN 1215/00). Żadne przepisy nie wyłączały nieruchomości powódki z publicznej gospodarki lokalami. Pierwotnie kwestię tę regulował dekret z 21 grudnia o publicznej gospodarce lokalami (Dz. U. z 1950 r., Nr 36, poz. 343), następnie ustawa prawo lokalowe z 30 stycznia 1959 r., a potem ustawa Prawo lokalowe z 10 kwietnia 1974 r. Dopiero ustawą z 10 kwietnia 1974 r. wprowadzono przepis, że przepisy o najmie lokali i budynków na podstawie decyzji administracyjnej nie dotyczą lokali w domach studenckich, internatach, bursach, hotelach dla nauczycieli i pracowników naukowych (art. 29 ust. 1 pkt 7). Przed tą datą zatem z pewnością przedmiotowy budynek był objęty publiczną gospodarką lokalami, a po drugie powódka w żaden sposób nie wykazała, że budynek ten miał być przez nią wykorzystywany na dom studencki, internat, bursę, hotel dla nauczycieli lub pracowników naukowych. Z twierdzeń powódki wynika jedynie, że miała zamiar wykorzystywać nieruchomość na mieszkania dla profesorów, jednak nie oznacza to, że miał mieć on charakter hotelu. Ponadto pozwana wykazała w odniesieniu do lokali nr (...), że lokale te były wynajmowane, a zatem zdaniem Sądu należy uznać, że najprawdopodobniej byłyby wynajmowane również w 2003 r. (k. 412-434). Mimo, że pozwany nie przedstawił żadnych dokumentów dotyczących lokalu nr (...) to i w tym przypadku Sąd ustalił, że lokal był przedmiotem najmu, a w konsekwencji prawdopodobnie byłby przedmiotem najmu również w 2003 r., ponieważ gdyby było inaczej (tj. gdyby lokal nie był obciążony prawem najmu), to nie zostałby on sprzedany najemcy decyzją z 16 maja 1978 r. Sąd przyjął tą okoliczność za wykazaną na zasadach doświadczenia życiowego, gdyż miasto wykorzystuje wszystkie możliwości wynajęcia lokali, a kolejka osób czekających na przyznanie lokalu jest długa.

Jak już zaznaczono powyżej, wartość rynkową przedmiotowych lokali Sąd ustalił w oparciu o opinię biegłego A. G. sporządzoną w dniu 25 lutego 2013 r. Biegły określił łączną wartość lokali na kwotę 4.546.665 zł, w tym lokalu nr (...) na kwotę 637.991 zł, lokalu nr (...) na kwotę 423.103 zł, lokalu nr (...) na kwotę 673.892 zł, lokalu nr (...), na kwotę 668.406 zł, lokalu nr (...) na kwotę 560.764 zł, lokalu nr (...) na kwotę 430.148 zł, lokalu nr (...) na kwotę 624.136 zł i lokalu nr (...) na kwotę 528.225 zł. Dowód z opinii biegłego A. Z. został dopuszczony wyłącznie na okoliczność ustalenia wpływu obciążenia przedmiotowych lokali ustawowym prawem najmu, a nie na okoliczność ustalenia ich wartości. W związku z tym w oparciu o opinię biegłego A. Z. Sąd ustalił wyłącznie o ile niższa byłaby wartość lokali odzyskanych przez powoda w 2003 r., gdyby powód odzyskał te lokale obciążone prawem najmu i zgodnie z tą opinią ustalił, że wartość tych lokali byłaby niższa o 48%. W konsekwencji Sąd uznał, że na rzecz powódki należy zasądzić równowartość 52% wartości tych lokali, tj. kwotę 2.364.265,80 zł, gdyż taka kwota stanowi równowartość rzeczywistej szkody poniesionej przez powódkę. Od tej kwoty Sąd zasądził odsetki ustawowe od dnia wydania wyroku do dnia

zapłaty – zgodnie z żądaniem pozwu, na podstawie art. 481 § 1 k.c. Orzeczenie o kosztach zapadło przy zastosowaniu art. 100 k.p.c.

Apelacje od wyroku wniosły obie strony.

Apelacja powoda została prawomocnie odrzucona postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 28 sierpnia 2014 r. (k.690).

Zakresem zaskarżenia apelacji pozwanego objęty został wyrok w części uwzględniającej powództwo i rozstrzygającej o kosztach (pkt I i III). Pozwany zarzucił naruszenia prawa materialnego, tj. art. 361 § 1 k.c. w zw. z art. 160 § 1 i 2 k.p.a., art. 361 § 1 i 2 k.c. oraz art. 229 § 1 k.c. a także naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. i błędy w ustaleniach faktycznych.

Pozwany wniósł o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda kosztów postępowania apelacyjnego.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja nie jest zasadna.

Wszystkie zarzuty apelacyjne, zarówno te o charakterze procesowym jak i materialnoprawnym, koncentrują się na zagadnieniach związanych ze szkodą, w szczególności dotyczą nieuwzględnienia przez Sąd nakładów, jakie zostały poniesione w latach powojennych na odbudowę budynku przy ul. (...) - według skarżącego przez Skarb Państwa, przy czym ich rozmiar przewyższa wartość lokali ustaloną przez Sąd i dlatego powództwo nie powinno zostać uwzględnione. Pozwany powołał się przy tym na zasadę compensatio lucri cum damno.

Ponieważ ocena subsumpcji dokonanej przez Sąd I instancji powinna być co do zasady rozpatrywana na gruncie prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, w pierwszej kolejności wymagają omówienia wymienione w apelacji w ostatniej kolejności, zarzuty dotyczące ustaleń faktycznych.

Sąd Okręgowy nie naruszył zasady swobodnej oceny dowodów i uniknął błędów przy konstruowaniu podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Poprawność rozumowania Sądu poddaje się kontroli, ponieważ szczegółowo omówił dowody jakie zachowały się z czasów odbudowy a wnioski jakie zaprezentował na podstawie swych analiz są logiczne i nie nasuwają zasadniczych zastrzeżeń. W szczególności zasadnie Sąd przypisał istotne znaczenie pismu powódki w sprawie wyrażenia zgody na przeprowadzenie przez (...) remontu budynku „we własnym zakresie” (k.202) i zgodzie Kierownika O. M. z 23 sierpnia 1945 r. (k.203), jak również Karcie Rejestracji Nieruchomości z 1948 r., w której ZGN potwierdził, że budynek został odbudowany ze środków (...) a także pismu (...) do (...) z 18 października 1946 r. o przyspieszenie robót budowlanych oraz przyznanie zaliczki na zakup materiałów budowlanych. Zważywszy na stanowcze stwierdzenie zawarte we wspomnianej Karcie Rejestracji (...) i na wniosek o przyznanie zaliczki, mógł Sąd dojść do przekonania, że rachunki wystawiane na (...), były następnie refundowane ze środków (...). Tym bardziej, że pozwany nie przedstawił żadnych dokumentów potwierdzających źródło finansowania płatności rachunków znajdujących się w dokumentacji (...) (teczce dołączonej do akt). Deprecjonowanie znaczenia Karty Rejestracji z tej tylko przyczyny, że miała charakter informacyjny i została sporządzona dopiero w październiku 1948 r., nie jest zasadne. Jest to istotny dokument, wystawiony wkrótce po odbudowie, którego Sąd nie mógł pominąć.

Ma rację skarżący, że zarówno ustalenie wysokości komornego (k.246) jak i decyzja Senatu uczelni o zaciągnięciu pożyczki zabezpieczonej hipotecznie na budynku przy ul. (...) (k.250) oraz dokument dotyczący spłaty długu w wysokości 30.000 zł (k.256), nie świadczą bezpośrednio o tym, kto i za czyje środki odbudował budynek ze zniszczeń wojennych. Niemniej, skoro w 1947 r., już po odbudowie Senat (...) podejmował uchwały dotyczące wysokości komornego w budynku przy ul. (...), to pośrednio wskazuje to na spełnienie warunków zezwolenia na użytkowanie wymienionych w piśmie Kierownika D. z 23 sierpnia 1945 r., w tym warunku trzeciego, polegającego na odbudowie we



własnym zakresie i na koszt własny (k.204). Gdyby powódka nie użytkowała budynku, to nie ustalałaby i nie pobierała opłat czynszowych. Zatem wbrew stanowisku skarżącego, dokument ten nie stanowi wsparcia dla argumentacji o nieponiesieniu kosztów odbudowy przez (...), a wręcz przeciwnie.

Reasumując, stwierdzenie, że to powódka ponosiła koszty odbudowy ma podstawy w materiale dowodowym, podobnie jak wniosek, że pozwany nie wykazał by odbudowa dokonała się ze środków Skarbu Państwa. Sąd Okręgowy dokonał ustaleń po wszechstronnym, bezstronnym i racjonalnym rozważeniu okoliczności sprawy. Brał pod uwagę materiał dowodowy jako całość. Skarżący nie wykazał, by ocena dowodów dokonana została wbrew regułom logicznego rozumowania lub zwykłego doświadczenia życiowego.

Ustalenie, że to powódka odbudowała zniszczony budynek jest wprawdzie znaczącym elementem podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, ale jak słusznie zaznaczył Sąd Okręgowy, nie decydującym o wyniku sprawy - z przyczyn, które Sąd Apelacyjny w pełni podziela. Decyzje, które doprowadziły do wyjścia z majątku powódki spornych lokali mieszkalnych były wydawane w latach 1976-1990 (w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku na karcie 615 znalazło się nieścisłe stwierdzenie, że chodzi o decyzje z lat 1980-1990), a więc wiele lat po odbudowie. Ustalanie szkody metodą dyferencyjną polega na uchwyceniu różnicy pomiędzy obecnym stanem majątkowym poszkodowanego a tym stanem, jaki by istniał, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę, tj. hipotetycznym. Teoria różnicy akceptowana w doktrynie pozwala określić szkodę jako różnicę dwóch stanów w sferze majątkowej: hipotetycznego i obecnego - w chwili orzekania, będącego następstwem zdarzenia, które szkodę wywołało (por. np. wyroki Sądu Najwyższego: z 8 czerwca 2004 r. I CK 644/03, Lex nr 424269 i z 13 października 2010 r. I CSK 678/09, Lex nr 622198).

Skoro nakłady były ponoszone przed zdarzeniami szkodzącymi (tzw. decyzjami lokalowymi), to szkoda musi być obliczana z uwzględniającym utraty rzeczy naprawionych (ulepszonych). Tak rozumianej szkodzie odpowiada definicja zawarta w art. 361 § 2 k.c. Należy w tym miejscu przypomnieć, że zgodnie z art. 5 dekretu z 26 października 1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) (...) budynek nieprzerwanie stanowił własność powódki, skoro wniosek o przyznanie własności czasowej pozostawał nierozpoznany aż do roku 2003. Nakłady czynione na budynek powiększały majątek jego właściciela, a więc powódki. Brak jest podstawy prawnej by w takiej sytuacji ustalać szkodę z przyjęciem fikcyjnego założenia, że budynek nie został odbudowany, bądź też by odliczyć wartość nakładów (zwaloryzowanych kosztów odbudowy).

Przy zastosowaniu zasady na którą powołuje się skarżący, tj. *compensatio lucri cum damno*, w rachubę wchodzi także uwzględnienie korzyści, które zaoszczędzają poszkodowanemu wydatków, które z całą pewnością by poniósł gdyby nie nastąpiło zdarzenie wyrządzające szkodę (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z 5 marca 2009 r., III CSK 283/08, Lex nr 1353205). A zatem zdarzenie wyrządzające szkodę winno stanowić jednocześnie źródło korzyści majątkowych poszkodowanego (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 23 marca 1961, OSPiKA 1962, poz. 105 oraz wyrok SN z 7 marca 2002 r., II CKN 727/99). Pozwany nawet nie próbował wykazać, by z wyjściem z majątku powódki opisanych lokali mieszkalnych wiązała się dla (...) jakakolwiek korzyść i to również przy założeniu (poczynionym tylko na użytek niniejszych rozważań), że odbudowa dokonała się ze środków Skarbu Państwa. Jeśliby nie doszło do wydania wadliwych decyzji i w konsekwencji także mieszkania nr(...) zostałyby zwrócone powódce, to nie wiązałyby się to z żadnym uszczerbkiem majątkowym. Innymi słowy, nie zostało wykazane, że na skutek wydaniu przedmiotowych decyzji (...) nie tylko poniosła stratę ale też cokolwiek zaoszczędziła. Nie zostało w szczególności udowodnione, by w takim przypadku (gdyby lokale zostały zwrócone) powstał po stronie powódki obowiązek rozliczenia się ze Skarbem Państwa z nakładów na odbudowę, dokonanych w latach powojennych.

Ma rację skarżący, że Sąd Okręgowy niepotrzebnie sięgnął do konstrukcji zwrotu nakładów (art. 229 zd. 2 k.c.). Niewątpliwie pozwany takiego żądania nie zgłosił w tym procesie i już dlatego art. 229 k.c. nie ma w sprawie zastosowania. Jednakże wskazanie na ów przepis dla uzupełnienia argumentacji nie miało znaczenia dla wyniku sprawy.

Reasumując, także zarzuty naruszenia prawa materialnego okazały się niezasadne. Ustalona przez Sąd wartość lokali (z uwzględnieniem szczególnego trybu najmu), z podanych przyczyn odpowiada wysokości szkody powstałej w wyniku

wydania wadliwych decyzji lokalowych, brak jest jakichkolwiek podstaw by wysokość szkody pomniejszyć o koszty odbudowy ze zniszczeń wojennych i za całkowicie dowolne należy uznać twierdzenie skarżącego, jakoby „nakłady nie wyszły z majątku poszkodowanego” (zarzut naruszenia art. 361 § 1 i 2 k.c.). Po pierwsze, jak niewadliwie ustalił Sąd I instancji, nakłady czyniła powódka, a po drugie, niezależnie od tego kto wyremontował budynek, nakłady nie mogą być rozpatrywane tak jakby stanowiły samoistny składnik majątku, oddzielny od rzeczy na którą zostały poczynione. Tak samo jak część składowa rzeczy, nie mogą być przedmiotem własności i praw rzeczowych (art. 47 § 1 i 2 k.c.).

Z przedstawionych względów, przyjmując za swoje ustalenia Sądu Okręgowego i zasadnicze motywy rozstrzygnięcia, Sąd Apelacyjny przy zastosowaniu art. 385 k.p.c. oddalił apelację. Orzeczenie o kosztach procesu obejmuje wynagrodzenie radcy prawnego reprezentującego stronę powodową – w stawce minimalnej.