

Sygn. akt I ACa 1780/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Robert Obrębski

Sędzia SA Zbigniew Cendrowski

Sędzia SO (del.) Katarzyna Kisiel (spr.)

Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Baranowska

po rozpoznaniu w dniu 29 maja 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa S. B., M. B. (1), J. H. (1) i H. B.

przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prezydenta (...) W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 25 lipca 2014 r., sygn. akt I C 325/14

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w części i w punkcie trzecim w ten sposób, że oddala powództwo o zapłatę kwot po 72425 zł (siedemdziesiąt dwa tysiące czterysta dwadzieścia pięć złotych) na rzecz każdego z powodów oraz o zapłatę odsetek ustawowych od tych kwot i ustala, że każdy z powodów wygrał proces w 69%, a pozwany w 31 %;

2. zasądza od S. B., M. B. (1), J. H. (1) i H. B. na rzecz Skarbu Państwa-Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kwoty po 1350 zł (jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;

3. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwoty po 3621,25 zł (trzy tysiące sześćset dwadzieścia jeden złotych dwadzieścia pięć groszy) z roszczeń zasądzonych w punkcie pierwszym zaskarżonego wyroku tytułem niewiszczonej opłaty od apelacji.

Sygn. akt I ACa 1780/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15 lutego 2013 roku powódka M. B. (2) wniosła przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prezydenta (...) W. o zapłatę kwoty 1.062.500 złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż żądanie pozwu stanowi odszkodowanie na podstawie art. 160 § 1 kpa za wydanie przez Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami (...) Dzielnicowego W. P. z naruszeniem prawa decyzji administracyjnych: nr (...) z dnia 6 listopada 1989

roku orzekającej o sprzedaży lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) oraz nr (...) z dnia 30 listopada 1988 roku orzekającej o sprzedaży lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...).

W odpowiedzi na pozewpozwany Skarb Państwa-Prezydent (...) W. wniósł o oddalenie powództwa w całości. Po pierwsze pozwany podniósł, iż był legitymowany jako właściciel do sprzedaży przedmiotowych lokali. Naruszenie prawa polegało na zaniechaniu rozpoznania wniosku zanim doszło do sprzedaży lokali i to jest bezpośrednia przyczyna szkody. Tym samym podstawą ewentualnej odpowiedzialności jest przez przepis art. 417 kc w brzmieniu obowiązującym do dnia 1 września 2004 roku. Jednocześnie pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia wskazując na 10 letni termin przy przyjęciu stanu zaniechania po stronie Skarbu Państwa w roku 1990 to jest wraz z komunalizacją przedmiotowej nieruchomości.

Z uwagi na śmierć powódki M. B. (2) postanowieniem z dnia 21 marca 2014 roku sąd zawiesił postępowanie w sprawie i podjął je z udziałem następców prawnych powódki: S. B., M. B. (1), J. H. (1) i H. B.. (postanowienie k. 329 akt sprawy) .

W piśmie z dnia 17 marca 2014 roku pełnomocnik powodów, informując o śmierci powódki M. B. (2), sprecyzował żądanie pozwu wnosząc o zasądzenie na rzecz jej następców prawnych kwot po 237.700 złotych wraz ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. (pismo k. 318 – 328 akt sprawy)

Wyrokiem z dnia 25 lipca 2014r. Sad Okręgowy w Warszawie w pkt I zasądził od Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta (...) W. na rzecz S. B., M. B. (1), J. H. (1), H. B. kwotę po 235.475 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 25 lipca 2014r. do dnia zapłaty. W pkt II powództwo oddalono w pozostałym zakresie, zaś w pkt III ustalono, że każdy z powodów wygrał proces w 89 %, a pozwany w 11% i pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie (wyrok, k-349).

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Nieruchomość położona w W. przy ul. (...) objęta była dekretem z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) (...) Właścicielem nieruchomości w dacie wejścia w życie dekretu była J. W.. Z dniem 21 listopada 1945 roku nieruchomość ta przeszła na własność gminy (...) W., a od 1950 roku stanowiła własność Skarbu Państwa. Były właściciel nie złożył w trybie art. 7 dekretu wniosku o przyznanie własności czasowej nieruchomości. Następnie ustalono, że w dniu 29 marca 1988 roku W. H. złożyła wniosek o przyznanie prawa użytkowania wieczystego do gruntu nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. w trybie art. 89 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości. Z kolei w dniu 30 listopada 1988 roku Kierownik Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami (...) Dzielnicowego W. P. wydał decyzję nr (...) zezwalającą na nabycie lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. jego dotychczasowym najemcom. W dniu 6 listopada 1989 roku Kierownik Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami (...) Dzielnicowego W. P. zaś wydał decyzję nr (...) zezwalającą na nabycie lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. jego dotychczasowym najemcom.

Jak dalej ustalono Prezydent (...) W. decyzją nr (...) z dnia 8 grudnia 2009 roku ustanowił na rzecz M. B. (2) – następcy prawnego poprzednich właścicieli - użytkowanie wieczyste na 99 lat do gruntu zabudowanego położonego w W. przy ul. (...) dla którego prowadzona była kw nr (...) wyłącznie do udziału wynoszącego 0,5181 części i zwrócono własność budynku mieszkalnego posadowionego na tym gruncie w udziale wynoszącym 0, (...) części. Aktem notarialnym z dnia 12 marca 2010 roku (rep. A nr(...)) ustanowiono na rzecz M. B. (2) prawo użytkowania wieczystego do przedmiotowej części działki. Decyzjami następnie z dnia 9 maja 2012 roku (sygn. (...) i (...)) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. stwierdziło, iż przy wydaniu decyzji w przedmiocie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych o nr (...) i 2a doszło do naruszenia prawa, nie stwierdzając jednocześnie ich nieważności z powodu wywołania przez te decyzje nieodwracalnych skutków prawnych.

W toku postępowania ustalono również, iż spadkobierczynią J. W. były J. H. (2) i W. H.. Natomiast spadek po J. H. (2) i W. H. nabyła M. B. (2). Ponadto wskazano, że w dniu 14 lutego 1948 roku została zawarta pomiędzy J. H. (2), a K. Milicji Obywatelskiej umowa dzierżawy, gdzie strony umowy ustaliły, iż w zamian za remont przedmiotowej willi

komenda będzie korzystała z przedmiotu dzierżawy przez 15 lat, to jest od kwietnia 1948 roku do dnia 1 kwietnia 1963 roku.

Sąd I instancji ustalił na podstawie opinii biegłego S. O. wartość lokali nr (...) i (...) o powierzchni łącznej 106,25 m² położonych w budynku przy ul. (...) w W. według stanu z wydania decyzji sprzedażowych, z uwzględnieniem ich obciążenia obligatoryjnym prawem najmu, przyjmując wartość wolnorynkową od dnia 1 stycznia 2005 roku, na kwotę 941.900 złotych.

Stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dokumentów załączonych do akt sprawy, których wiarygodności i prawdziwości nie kwestionowała żadna ze stron tym samym brak było podstaw do jej podważenia przez sąd, jak również w oparciu o opinię biegłego sądowego.

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo było uzasadnione jedynie w części, podnosząc, że jako podstawę żądania pozwu strona powodowa wskazała przepisy art. 160 kpa i art. 417 kc. Strona powodowa uzasadniając żądanie zapłaty odszkodowania wskazała, iż źródłem szkody są bezprawnie wydane decyzje w 1988 i 1989 roku w przedmiocie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali na rzecz osób trzecich. Decyzje te zostały wydane z rażącym naruszeniem prawa wywołując nieodwracalne skutki prawne, co stwierdziło Samorządowe Kolegium Odwoławcze. W ocenie Sądu Okręgowego powodowie na skutek wadliwych decyzji ponieśli szkodę rzeczywistą w postaci utraty prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. w udziale związanym z utraconymi lokalami mieszkalnymi oraz prawa własności tych lokali. Jak dalej wywodzono, zdaniem strony powodowej istniał również związek przyczynowy pomiędzy bezprawnymi decyzjami, a szkodą bowiem gdyby nie doszło do sprzedaży lokali i udziałów z nimi związanych zostałyby one objęte postępowaniem o ustanowienie użytkowania wieczystego na rzecz powódki. Okolicznością bezsporną było to, iż byli właściciele w terminie wskazanym w dekreście z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) nie złożyli wniosku (art. 7 dekretu). Wniosek na podstawie art. 89 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku złożyła w dniu 9 marca 1988 roku W. H.. Wniosek ten został pozytywnie rozpoznany decyzją Prezydenta (...) W. z dnia 8 grudnia 2009 roku co do części nieruchomości, która nie została zbyta na rzecz osób trzecich.

Sąd Okręgowy następnie podzielił stanowisko strony powodowej uznając, iż roszczenie powodów co do zasady było uzasadnione.

Podstawą formalnoprawną dochodzonych w niniejszej sprawie roszczeń był art. 160 § 1 k.p.a. Zgodnie z jego brzmieniem stronie, która poniosła szkodę na skutek wydania decyzji z naruszeniem przepisu art. 156 § 1 k.p.a. albo stwierdzenia nieważności takiej decyzji służy roszczenie o odszkodowanie, chyba, że ponosi ona winę za powstanie okoliczności wymienionych w tym przepisie. Przepis ten został uchylony przez art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 17 czerwca 2004 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 162, poz. 1692) z dniem 01 września 2004 roku, ale mimo zmiany regulacji i uchylecia tego przepisu, zgodnie z brzmieniem art. 5 ustawy z dnia 17 czerwca 2004 roku, będzie on miał zastosowanie w rozpoznawanej sprawie, gdyż do zdarzeń i stanów prawnych powstałych przed dniem jej wejścia w życie, stosuje się przepisy dotychczasowe w brzmieniu obowiązującym do dnia jej wejścia w życie. Decyzje Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami (...) Dzielnicowego W. P., mocą których zezwolono na nabycie lokali nr (...) i (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. jego dotychczasowym najemcom, wydane zostały 30 listopada 1988 roku i 6 listopada 1989 roku, a zatem przed dniem 1 września 2004 roku, czyli przed uchYLENIEM art. 160 k.p.a., a to implikowało przyjęcie przez Sąd Okręgowy za podstawę prawną żądania zgłoszonego przez powódów właśnie uchylone przepisy art. 160 k.p.a. Jak dalej wskazywano, zgodnie z art. 5 ustawy z 2004 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 162, poz. 1692) wprowadzającej nowe regulacje dotyczące odpowiedzialności za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem władzy publicznej, zmiany nią wprowadzone nie mają zastosowania do zdarzeń i stanów prawnych powstałych przed wejściem w życie ustawy. W tym zakresie stosuje się bowiem przepisy art. 417, 419, 420, 420¹ k.c. oraz art. 153, 160, 161 § 5 k.p.a. w brzmieniu dotychczasowym (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 07 lipca 2005 r., IV CK 52/05). Wskazano przy tym na uchwałę Sądu Najwyższego pełnego składu z dnia 31 marca 2011 roku wskazując, że do roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej ostateczną decyzją administracyjną wydaną przed dniem 01 września 2004 roku, której nieważność lub

wydanie z naruszeniem art. 156 § 1 k.p.a. stwierdzono po tym dniu, ma zastosowanie art. 160 § 1, 2, 3 i 6 k.p.a., a zatem z pominięciem administracyjnego trybu dochodzenia odszkodowania (III CZP 112/10, OSNC 2011/7-8/75).

Ponadto wskazano, że zgodnie z brzmieniem art. 160 § 2 k.p.a. do odszkodowania stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem art. 418 tego kodeksu, zaś przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej jest powstanie szkody oraz istnienie normalnego związku przyczynowego pomiędzy szkodą a zdarzeniem, które ją wywołało. Powołano przy tym wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 2004 roku (II CK 433/02, LEX nr 163987), w którym stwierdzono, że decyzja wydana została z naruszeniem prawa, przesądza o odpowiedzialności Skarbu Państwa za szkodę poniesioną w wyniku wadliwej decyzji. Artykuł 160 § 1 k.p.a. stanowi bowiem samodzielną, wyłączną podstawę odpowiedzialności Skarbu Państwa za szkodę będącą następstwem wydania decyzji rażąco naruszającej prawo lub nieważnej. Wiąże ono jednakże Sąd o tyle tylko, o ile stanowi wypełnienie podstawowej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej przewidzianej w art. 160 § 1 k.p.a.; nie przesądza natomiast w sposób wiążący dla sądu o istnieniu normalnego związku przyczynowego pomiędzy wadliwą decyzją a dochodzoną szkodą. Każdorazowo, dla stwierdzenia istnienia przesłanki normalnego związku przyczynowego pomiędzy wadliwą decyzją a dochodzoną szkodą, nieodzowne jest przeprowadzenie oceny, o której mowa w art. 361 § 1 k.c., czy szkoda nastąpiłaby także wtedy, gdyby zapadła decyzja zgodna z prawem.

Zdaniem Sądu Okręgowego natomiast punktem wyjścia przy badaniu istnienia normalnego związku przyczynowego jest ustalenie, czy fakt wskazany, jako przyczyna szkody stanowi *conditio sine qua non* jej wystąpienia, tj. czy szkoda nastąpiłaby również wtedy, gdyby nie doszło do wydania decyzji niezgodnej z prawem oraz czy zaistniała szkoda jest normalnym następstwem zdarzenia wskazanego, jako jej przyczyna.

Jak wskazało, zdaniem Sądu I instancji Samorządowe Kolegium Odwoławcze w decyzji z dnia 9 maja 2012 roku, analiza przepisów art. 89 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości i art. 214 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, który stanowi kontynuację tego pierwszego wskazuje na to, iż organ wyrażający zgodę na sprzedaż lokalu w budynku winien najpierw rozpoznać wniosek złożony w trybie art. 89 ust. 2 ww. ustawy wskazując, iż organ rozpatrujący wniosek nie korzystał z prawa uznania. Ustalał tylko czy warunki zostały spełnione, a jak wynika z decyzji Prezydenta (...) W. z dnia 8 grudnia 2009 roku warunki te spełnione były. Zgodnie z art. 89 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku poprzedni właściciele działek zabudowanych domami jednorodzinnymi, małymi domami mieszkalnymi i domami, w których liczba izb nie przekracza 20, a także domami, w których przed dniem 21 listopada 1945 r. została wyodrębniona własność poszczególnych lokali, oraz domami, które stanowiły przed tym dniem własność spółdzielni mieszkaniowych, lub ich następcy prawni mogą zgłosić w terminie do dnia 31 grudnia 1988 r. wnioski o oddanie wymienionych gruntów w użytkowanie wieczyste.

W uznaniu Sądu I instancji zatem, gdyby do naruszenia prawa nie doszło i decyzja o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego została wydana, to treść decyzji lokalowych, z uwagi na decyzję o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego byłaby odmienna – korzystna dla powodów. W związku z powyższym zdaniem Sądu istniał normalny związek przyczynowo skutkowy pomiędzy decyzjami Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami (...) Dzielnicowego W. P. zezwalającymi na nabycie lokali, a szkodą powodów utożsamianą z dwoma lokalami w budynku przy ul. (...) w W., albowiem gdyby decyzje te, nie zostały wydane, z uwagi na nierozpoznanie wniosku zgłoszonego przez ich poprzednika prawnego o przyznanie prawa użytkowania wieczystego do gruntu nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. w trybie art. 89 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, przedmiotowe lokale i związane z nimi udziały w nieruchomości wspólnej byłyby objęte postępowaniem o ustanowienie użytkowania wieczystego. Zwrócono przy tym uwagę, że wniosek ten został pozytywnie rozpoznany przez Prezydenta (...) W. decyzją z dnia 8 grudnia 2009 roku ustanawiającą na rzecz M. B. (2) prawo użytkowania wieczystego jednakże jedynie do udziału wynoszącego 0,5181 części i zwracając jej część własności budynku mieszkalnego posadowionego na tym gruncie w udziale wynoszącym 0,5181. i

Jak dalej wywodził Sąd Okręgowy, Istotną okolicznością w tej sprawie był fakt, iż sprzedaż lokali przez Skarb Państwa nastąpiła w czasie, gdy wniosek o ustanowienie użytkowania wieczystego pozostawał jeszcze nierozstrzygnięty. W

tej sytuacji uznano, że szkoda powodów polegająca na utracie praw do dwóch lokali w budynku przy ul. (...) W. jest normalnym następstwem wydania decyzji z dnia 30 listopada 1988 roku i 6 listopada 1989 roku. Zdaniem Sądu Okręgowego zatem zarzuty strony pozwanej co do przedawnienia roszczeń o odszkodowanie przy przyjęciu, iż źródłem szkody było nierozpoznanie wniosku były bezprzedmiotowe z uwagi na podstawę faktyczną żądania pozwu, która została oparta o wyrządzenie szkody w związku z wydaniem decyzji administracyjnej z naruszeniem prawa.

Przechodząc do rozważań nad ustaleniem wysokości odszkodowania należnego powodom, to Sąd uznał, że miarodajną dla ustalenia wysokości odszkodowania będzie wartość sprzedanych lokali określona według ich stanu na dzień wydania decyzji sprzedażowych, które spowodowały szkodę, a cen aktualnych, zgodnie z treścią art. 363 § 2 k.c. W tym zakresie Sąd I instancji podzielił utrwaloną już linię orzecznictwa zapoczątkowaną orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 2002 roku w sprawie I CKN 1215/00 oraz w dalszych orzeczeniach.

Odnosząc się do zarzutu strony pozwanej, która wносиła o rozliczenie nakładów poczynionych przez Skarbu Państwa lub gminę na budynek posadowiony na przedmiotową nieruchomość w latach 1945 – 1988 roku Sąd Okręgowy uznał, iż uzasadnione są twierdzenia strony powodowej o bezpodstawności rozliczenia tych nakładów z uwagi na zawartą w 1948 roku umowę dzierżawną, która zobowiązywała Komendę Główną Milicji Obywatelskiej do doprowadzenia własnym kosztem do stanu używalności willi w zamian za możliwość bezpłatnego z niej korzystania przez okres 15 lat. Tym samym wszelkie prace wykonane na przedmiotowej nieruchomości zostały dokonane kosztem przeddekretowego właściciela, który nie otrzymał należnego mu czynszu dzierżawnego.

Sąd Okręgowy następnie wziął pod uwagę, że należne powodom odszkodowanie w zakresie damnum emergens zostało obliczone stosownie do ich udziałów, w oparciu o dowód z opinii biegłego, biorąc pod uwagę wariant 3 opinii to jest obciążenie lokali obligatoryjnym prawem najmu do dnia 31 grudnia 2004 roku i przyjmując ich wartość wolnorynkową od dnia 1 stycznia 2005 roku, tym samym powództwo w pozostałej oddalono. Odsetki ustawowe z uwagi na odszkodowawczy charakter roszczenia - art. 363 § 2 k.c.- zostały zasądzone od daty wydania wyroku. Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd Okręgowy oparł na treści art. 100 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. ustalając, iż powodowie wygrali w 89%, a pozwany w 11% i pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku.

Od wyroku Sądu I instancji apelację wywiódła strona pozwana, zaskarżając wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 25 lipca 2014r. w części, tj. w pkt I wyroku -ponad kwotę 652.200 zł, tj. w zakresie kwoty 289.700 zł, zaś w stosunku do każdego z powodów-ponad kwotę 163.050 zł, tj. w stosunku do każdego z powodów w zakresie kwoty 72.425zł oraz pkt III wyroku.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono:

I. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

1) art. 236 kpc w zw. z art. 278 kpc polegające na dopuszczeniu postanowieniem z dnia 24 września 2013r. dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność ustalenia wartości rynkowej prawa własności lokali objętych żądaniem pozwu wraz ze związanymi z nimi udziałami we współużytkowaniu wieczystym i współwłasności części wspólnych budynku według ich stanu z daty wydania decyzji orzekających o sprzedaży lokali, a wg. cen rynkowych z daty sporządzenia opinii w wariantcie c) tj. z uwzględnieniem obciążenia lokali obligatoryjnym prawem najmu do dnia 31 grudnia 2004r. oraz przyjmując wartość wolnorynkowa od dnia 1 stycznia 2005r.-pomimo braku przesłanek wynikających z art. 363§2 kc w zw. z art. 361§1 i 2 kc w zw. z art. 160§1 i 2 kpa w zw. z art. 8a i 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

2) art. 233§1 kpc w zw. z art. 278 kpc polegające na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów i oparciu ustalenia wysokości należnego powodom odszkodowania na wariantcie 3 opinii sporządzonej przez biegłego sądowego S. O. w dniu 30 listopada 2013r. określającym wartość rynkową lokali z uwzględnieniem obciążenia obligatoryjnego prawa najmu przyjmując wartość wolnorynkową od dnia 1 stycznia 2005r.

II. naruszenie prawa materialnego:

1) art. 361§ i 2 kc w zw. z art. 160§1 i 2 kpa w zw. z art. 8a i art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, poprzez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, iż wysokość należnego powodom odszkodowania odpowiada wartości rynkowej lokali objętych żądaniem pozwu z uwzględnieniem obciążenia obligatoryjnego prawa najmu, przyjmując wartość wolnorynkową od dnia 1 stycznia 2005r.;

2) art. 363§2 kc w zw. z art. 160§1 i 2 kpa polegające na ich niewłaściwym zastosowaniu, na skutek uznania, iż powodom należy się odszkodowanie w wysokości wartości lokali objętych żądaniem pozwu de facto według stanu prawnego obowiązującego po dacie 31 grudnia 2004r. oraz cen aktualnych, pomimo, iż zdarzenia, z którym powodowie wiążą powstanie szkody miały miejsce w dniu 6 listopada 1989 r. oraz w dniu 30 listopada 1988r.

Powołując się na powyższe naruszenia, wniesiono o:

-zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w stosunku do każdego z powodów w zaskarżonej części, stosowną zmianę postanowienia o kosztach postępowania przed Sądem I instancji oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym na rzecz Skarbu Państwa-Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa, wg norm przepisanych,

względnie

-o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Powodowie w odpowiedzi na apelację wnieśli o oddalenie apelacji pozwanego Skarbu Państwa w całości oraz o zasądzenie od pozwanego Skarbu Państwa-Prezydenta (...) W. na rzecz powodów kosztów postępowania w II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg, norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony pozwanej Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta (...) W. zasługiwała w całości na uwzględnienie, co skutkowało zmianą zaskarżonego orzeczenia.

Przede wszystkim należało wskazać, iż podstawowe ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego w niezaskarżonym zakresie nie budzą wątpliwości, stąd też Sąd Apelacyjny przyjmuje je za podstawę własnego rozstrzygnięcia. Dotyczy to w szczególności okoliczności związanych ze stanem faktycznym i prawnym prowadzonego postępowania administracyjnego w zakresie stwierdzenia, iż przy wydaniu decyzji w przedmiocie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych o nr (...) i (...) doszło do naruszenia prawa oraz w zakresie przyjętej przez Sąd I instancji podstawy prawnej odpowiedzialności pozwanego.

Na wstępie rozważań należy również wskazać, iż przedmiotem zaskarżenia objęta została jedynie wysokość odszkodowania zasądzona na rzecz poszczególnych powodów w oparciu o treść art. 160 par 1 kpa z tytułu wydania decyzji administracyjnych z naruszeniem prawa przy uwzględnieniu przez Sąd opinii sporządzonej w dniu 30 listopada 2013r. przez biegłego S. O. w wariantcie C, podczas gdy zdaniem strony pozwanej odszkodowanie winno być przyznane w oparciu o wariant B. Zarzuty zatem strony pozwanej podniesione w apelacji, a w szczególności dotyczące naruszenia przepisów postępowania oraz prawa materialnego należało uznać za uzasadnione..

Przechodząc następnie do analizy poszczególnych zarzutów wskazanych w apelacji, a dotyczących naruszenia art. 160 k.p.a. w zw. z art. 361 k.c. w zw. z art. 363 k.c. poprzez przyjęcie przez Sąd I instancji, że przy ustaleniu wysokości odszkodowania należnego powodom należy wziąć pod uwagę wartość rynkową lokali objętych żądaniem pozwu z

uwzględnieniem obciążenia obligatoryjnego prawa najmu, przyjmując wartość wolnorynkową od dnia 1 stycznia 2005r., to należało je w całości podzielić.

Stosownie bowiem do treści art. 361 § 1 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Odszkodowanie powinno więc ściśle odpowiadać wysokości szkody, innymi słowy nie powinno być niższe od wysokości szkody ale i nie powinno być od niej wyższe i stanowić źródła bezpodstawnego wzbogacenia poszkodowanego. Stosownie do art. 363 § 2 k.c. wysokość odszkodowania winna wyrównywać różnicę pomiędzy obecnym stanem majątkowym poszkodowanego, a tym stanem, jaki by istniał, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę, tj. hipotetycznym. Według tych więc przepisów ustalone odszkodowanie ma odpowiadać wartości szkody i jego wypłata nie może służyć wzbogaceniu poszkodowanego. W niniejszej sprawie zatem zdaniem Sądu Apelacyjnego rozmiar szkody należało ocenić według stanu nie tylko technicznego, ale i prawnego na datę wydania szkodzących decyzji.

W związku z powyższym Sąd Apelacyjny w pełni podzielił zarzuty strony apelującej, iż istotnie dokonując analizy opinii biegłego sądowego należało przy wyliczaniu wartości rynkowej lokali według stanu tej nieruchomości z daty wydania decyzji orzekających o sprzedaży, a według cen rynkowych z daty sporządzenia opinii- uwzględnić wariant B, tj. przy uwzględnieniu tzw. obligatoryjnego prawa najmu. Zdaniem Sądu Apelacyjnego wysokość odszkodowania, stosownie do treści art. 363 § 2 k.c. tak jak już powyżej wskazywano powinna wyrównywać różnicę pomiędzy obecnym stanem majątkowym, a tym stanem jaki by istniał, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wyrządzające szkodę. Niemniej jednak kluczowe znaczenie przy ustaleniu wysokości odszkodowania należnego powodom miała przy tym konieczność uwzględnienia ograniczeń wynikających z wprowadzenia publicznej gospodarki lokalami, zaś wartość przedmiotowych lokali musiały kształtować uwarunkowania prawne związane z objęciem przedmiotowego budynku prawem najmu na podstawie ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z 21 czerwca 2001r., jako, że brak było dowodów na to, aby lokale te były wyłączone spod publicznej gospodarki lokalami.

Przechodząc następnie do analizy przepisów w szczególności ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, to należy wskazać, iż art. 8a wprowadzony został przez art. 1 pkt 8 ustawy z dnia 17 grudnia 2004r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw i wszedł w życie z dniem 1 stycznia 2005r. Wprowadzenie przepisu art. 8a było reakcją ustawodawcy na wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 2 października 2001r., w którym Trybunał uznał, że art. 9 ust. 3 u.o.l jest niezgodny z art. 64 ust. 1 i 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Trybunał Konstytucyjny jednoznacznie wskazał, iż uznanie regulacji zawartej w art. 9 ust. 3 u.o.l za niezgodną z Konstytucją „nie oznacza wcale dowolności w kształtowaniu, czy też podnoszeniu stawek czynszowych. Ustawodawca powinien mieć na uwadze, że kształtowanie wysokości stawek czynszowych ma służyć z jednej strony realizacji uprawnień właścicieli, z drugiej zaś uwzględniać także prawa lokatorów, co powinno zagwarantować stworzenie mechanizmu zapewniającego równowagę między tymi dwoma prawami”. Z kolei w uzasadnieniu wyroku z dnia 17 maja 2006r. (K 33/05) Trybunał Konstytucyjny stwierdził, iż przepis art. 8a w połączeniu z art. 9 ustawy – normuje w sposób wyczerpujący kwestie podwyższania wysokości czynszu przez właściciela, statuuje również tryb kwestionowania podwyżek. Z orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego wynika zatem, że prawo własności, choć stanowi najpełniejsze z praw majątkowych, może jednak podlegać ograniczeniom, a tym samym jego ochrona nie może mieć charakteru absolutnego. Ponadto mając na względzie wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 kwietnia 2005r., stwierdzić należy, iż nie ma podstaw do przyjęcia, iż po dacie 31 grudnia 2004r. doszło do uwolnienia czynszów. Czynsze te nadal są czynszami podlegającymi ograniczeniom prawnym pomimo nowelizacji przepisów i uczynienia ograniczeń w podwyższaniu czynszów bardziej liberalnymi. Należy przy tym zwrócić uwagę, że nowelizacja ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie oznaczała czynszu wolnego, ani nie prowadziła do jego zrównania z czynszem wolnorynkowym. Nadal bowiem po dacie 31 grudnia 2004r. obowiązywały ograniczenia prawne wynikające z art. 8a i art. 9 cytowanej ustawy, a zatem przyjęte przez biegłego założenia w wariantcie C zostały nieprawidłowo założone, a wręcz należy je ocenić jako nieodpowiadające przepisom prawa.

Podobny pogląd zresztą został wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 czerwca 2004r. w sprawie o sygn. akt I CK 644/03 wydanym na kanwie sprawy dotyczącej ustalenia wysokości odszkodowania za sprzedane lokale z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z publicznej gospodarki lokalami w którym wskazano, że „ także współczesne ustawodawstwo, w tym przepisy Konstytucji nie wyłączają ingerencji w prawo własności i konieczności wprowadzenia pewnych ograniczeń w korzystaniu z rzeczy własnej oczywiście przy zachowaniu współcześnie obowiązujących standardów. Uwzględnienie powyższych ograniczeń prawa własności nie może być zasadnie kwestionowane”.

Gdyby nawet hipotetycznie przyjąć, że zmiana przepisów w zakresie czynszów najmu po dacie 31 grudnia 2004r. uczyniła je wolnymi, co w istocie nie jest przesądzone i nie jest jednoznaczne, to brak w przedmiotowej sprawie przede wszystkim podstaw do brania pod uwagę przepisów obowiązujących w dacie 1 stycznia 2005r. w ustalaniu wysokości czynszów. Zasadnicze znaczenie w przedmiotowej sprawie miało bowiem ustalenie przez Sąd I instancji, że źródłem szkody były decyzje o sprzedaży lokali, a zatem stan nieruchomości ustalany musi być w związku z tym na datę wydania decyzji orzekających o sprzedaży lokali z uwzględnieniem również stanu prawnego obowiązującego w zakresie obligatoryjnego prawa najmu w tej dacie, a nie w dacie 1 stycznia 2005r.

W tym miejscu warto wskazać, iż w sprawie zakończonej wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 listopada 2012r. o sygn. akt I ACa 599/12 Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu stwierdził, iż przywołane przez powodów zmiany przepisów dotyczące czynszów najmu lokali istotnie doprowadziły od 2005r. do częściowego uwolnienia czynszu, jednak nadal to nie jest czynsz wolny, a więc wolnorynkowy. Kwestia ta ma jednak drugorzędne znaczenie wobec faktu, że Sąd I instancji przyjął, że szkoda majątkowa powodów powstała odpowiednio w 1989r. i 1990r. z chwilą wydania bezprawnych decyzji, a więc w okresie, kiedy bez wątpienia czynsz najmu był czynszem regulowanym. Ponadto Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 20 listopada 2012r. sygn. akt I A Ca 833/12 wskazał, iż element stanu nieruchomości to także jej stan prawny.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego zatem rozmiar szkody należało ocenić wg. stanu nie tylko technicznego, ale również ze wszystkimi konsekwencjami prawnymi na datę wydania szkodzących decyzji. Z powyższego wynika, iż oparcie rozstrzygnięcia w oparciu o wycenę lokali dokonaną przez biegłego S. O. w wariantcie B, a zatem z uwzględnieniem obligatoryjnego prawa najmu w pełni czyni zadość treści art. 361 par 1 i 2 kc oraz treści art. 363 par 2 kc w zakresie ustalenia wysokości i rozmiaru szkody.

Reasumując stwierdzić należy, iż wysokość odszkodowania należnego powodom, mającego na celu naprawienie szkody, powinna uwzględniać stan nie tylko techniczny, ale i prawny na datę wydania decyzji. Należy powodom odszkodowanie powinno być zatem wypłacone w wysokości przewidzianej w wariantcie B opinii. Jedynie w taki sposób bowiem ustalone odszkodowanie spełnia kryterium odszkodowania odpowiadającego wysokości szkody, w przeciwnym wypadku stanowiłoby źródło wzbogacenia się powodów. Wobec powyższego, należało uznać za zasadny również zarzut dotyczący naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie za tezę biegłego, że wysokość straty powodów obejmuje również wartość rynkową lokali z uwzględnieniem obciążenia obligatoryjnym prawem najmu i przyjmując wartość wolnorynkową od dnia 1 stycznia 2005r.

Uznając natomiast, że ustalone odszkodowanie ma odpowiadać wartości szkody i jego wypłata nie może służyć wzbogaceniu poszkodowanego Sąd Apelacyjny, przy uwzględnieniu treści art. 361 § 1 k.c. i art. 363 § 2 k.c., na mocy art. 386 § 1 k.p.c. orzekł, jak w punkcie 1 wyroku, zmieniając zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w części i w punkcie trzecim i oddalając powództwo o zapłatę w zakresie kwot po 72.425 zł na rzecz każdego z powodów oraz o zapłatę odsetek ustawowych od tych kwot. Ponadto konsekwencją uwzględnienia apelacji była również korekta punktu trzeciego wyroku Sądu Okręgowego w zakresie kosztów sądowych i proporcjonalnego ich rozliczenia w stosunku 69% wygranej przez powodów do 31 % wygranej przez stronę pozwaną, o czym orzeczono stosownie do treści art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c. (pkt 1 wyroku).

W punkcie 2 wyroku, na podstawie § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej

udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (j.t. Dz.U. z 2013 r., Nr 490) w związku z art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa (j.t. Dz.U. z 2013 r. Nr 1150) Sąd zasądził od każdego z powodów na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwoty po 1.350 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. W punkcie 3 wyroku zaś na podstawie art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (j.t. Dz.U. z 2013 r. Nr 1025) nakazano pobrać z roszczeń zasądzonych w punkcie pierwszym zaskarżonego wyroku na rzecz Skarbu Państwa kwotę po 3.621,25 zł tytułem nieuiszczonej opłaty od apelacji, której pozwany nie miał obowiązku uiścić.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji wyroku