

Sygn. akt I ACa 382/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 listopada 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Edyta Mroczek

Sędziowie: SA Dorota Markiewicz (spr.)

SO del. Marta Szerel

Protokolant: st. sekr. sąd. Monika Likos

po rozpoznaniu w dniu 25 listopada 2015 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa S. J.

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

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego Skarbu Państwa reprezentowanego przez Wojewodę (...)

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 15 grudnia 2014 r., sygn. akt II C 524/13

1. oddala apelację;

2. zasądza od Skarbu Państwa reprezentowanego przez Wojewodę (...) na rzecz S. J. kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

D. M. E. M. S.

Sygn. akt I ACa 382/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 listopada 2005 r. S. J. wniósł o zasądzenie in solidum od Skarbu Państwa # Prezydenta (...) W. oraz (...) W. kwoty 1.822.696,50 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Roszczenie sformułowano w oparciu o fakt dokonania sprzedaży lokali numer (...) w budynku przy ulicy (...) w W. mimo nierozpoznania wniosku o ustanowienie własności czasowej gruntu tej nieruchomości. Składała się na nie szkoda rzeczywista, to jest wartość lokali, oraz niezyskane czynsze najmu, czyli utracone korzyści.

Pismem z dnia 12 lutego 2007 r. powód sformułował żądanie ewentualne, opierając je na bezprawnym wydaniu decyzji administracyjnych o sprzedaży wymienionych wyżej lokali.

Następnie zakres żądania pozwu był kilkakrotnie modyfikowany. Ostatecznie powód żądał zapłaty kwoty 1.889.300 zł.

Pozwani Skarb Państwa – Prezydent (...) W. i Wojewoda (...) oraz (...) W. wnosili o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 19 października 2009 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo. U podstaw rozstrzygnięcia leżało uznanie roszczeń znajdujących podstawę prawną w art. 417 k.c. za przedawnione.

Orzeczenie to zaskarżył powód w zakresie dotyczącym rozstrzygnięcia wobec Skarbu Państwa. Wyrokiem z dnia 24 maja 2011 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił. Oceny roszczenia dokonano w oparciu o art. 160 k.p.a. Stwierdzono w związku z tym, że odszkodowanie za utracone korzyści w ogóle się nie należy, natomiast w pozostałej części przeszkodą do uwzględnienia roszczenia w oparciu o powołany przepis jest okoliczność, iż powód i jego poprzednicy prawni nie byli stronami postępowań, w których zapadły decyzje o sprzedaży lokali. W związku z tym powód mógł formułować swoje roszczenia w oparciu o art. 417 §1 k.c., ale były one przedawnione.

Na skutek skargi kasacyjnej powoda wyrokiem z dnia 4 października 2012 r. Sąd Najwyższy uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 24 maja 2011r. i przekazał mu sprawę do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego. Sąd Najwyższy wskazał, że osoby niebiorące udziału w postępowaniu zakończonym wydaniem wadliwych decyzji są również uprawnione do dochodzenia odszkodowania na podstawie art. 160 §1 k.p.a., gdyż są stronami w znaczeniu materialnym.

Wyrokiem z dnia 11 lutego 2013 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił apelację powoda w zakresie dotyczącym roszczenia o zasądzenie odszkodowania za utracone korzyści, to jest kwoty 193.100 zł, a w pozostałej części wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 19 października 2009 r. uchylił i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania, pozostawiając sądowi pierwszej instancji orzeczenie o kosztach procesu w postępowaniu apelacyjnym i kasacyjnym. Sąd Apelacyjny wskazał na konieczność dokonywania ocen zgłoszonego roszczenia w oparciu o art. 160 k.p.a. z uznaniem, iż przepis ten stosuje się niezależnie od faktu, iż powód nie był stroną postępowań administracyjnych dotyczących sprzedaży poszczególnych lokali. Roszczenie nie uległo przedawnieniu wobec treści art. 160 §6 k.p.a. Jednocześnie oceniono, że powodowi przysługuje legitymacja czynna.

Wyrokiem z dnia 15 grudnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od Skarbu Państwa # Wojewody (...) na rzecz S. J. kwotę 1.465.400 zł wraz z ustawowymi odsetkami za okres od dnia 15 stycznia 2014r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałej części, koszty procesu rozdzielił między stronami proporcjonalnie do wyniku postępowania, stwierdzając, że powód wygrał sprawę w 69% i pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sąd Okręgowy ustalił, że własność nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., oznaczonej jako hip. Nr (...) przysługiwała J. i W. M.. Nieruchomość ta znajdowała się na obszarze objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) (...). W dniu wejścia w życie tego dekretu była zabudowana trzykondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym.

W dniu 26 lipca 1948 r. J. i W. M. złożyli wniosek o przyznanie prawa własności czasowej.

Spadek po J. M. nabyła W. M., która następnie w dniu 14 grudnia 1954 r. aktem notarialnym przeniosła własność budynku i roszczenie o ustanowienie własności czasowej na rzecz małżonków W. i K. G.. Spadki po W. (zmarłym w 1971 r.) i K. G. (zmarłej w 1993 r.) nabyli ich synowie A. G. i H. G..

Wniosek byłych właścicieli z dnia 26 lipca 1948 r. został rozpatrzony dopiero decyzją Prezydenta (...) W. z dnia 28 kwietnia 1998 r., którą ustanowiono na rzecz A. G. w 1/2 i H. G. w 1/2 prawo użytkowania wieczystego do 0,541 części przedmiotowej nieruchomości. W uzasadnieniu decyzji wskazano, że lokale o numerach (...) zostały sprzedane wraz z odpowiadającą im 0,459 częścią gruntu.

Dnia 1 marca 2002 r. S. J., działając w imieniu A. G. i H. G., wniósł o dokonanie zmiany udziałów określonych w decyzji, gdyż Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) dokonała zmiany udziałów we współużytkowaniu wieczystym. Decyzją z dnia 13 kwietnia 2003 r. Prezydent (...) W. uwzględnił wniosek i zmienił decyzję z 28 kwietnia 1998 r. w zakresie udziałów w użytkowaniu wieczystym, określając udział A. G. i H. G. na łącznie 0,490 zamiast 0,541.

W wykonaniu przedmiotowych decyzji aktem notarialnym z dnia 10 marca 2005 r. zostało ustanowione na rzecz A. G. w 1/2 i H. G. w 1/2 prawo użytkowania wieczystego do ułamkowej części nieruchomości. Jako pełnomocnik A. G. i H. G. działał S. J..

Aktem notarialnym z dnia 19 maja 2005 r. A. G. i H. G. sprzedali S. J. należący do nich udział 0,49 w użytkowaniu wieczystym gruntu przedmiotowej nieruchomości i w prawie własności budynku za cenę 15.000 zł oraz przenieśli na niego bez dodatkowego wynagrodzenia wszelkie prawa i roszczenia, w szczególności względem Skarbu Państwa i Gminy, wynikające z tytułu nabytych praw do budynku przy ul. (...) i praw do gruntu, w tym wszelkie roszczenia o charakterze odszkodowawczym z tytułu zbycia przez Skarb Państwa i Gminę lokali w budynku.

W odniesieniu do wymienionych sześciu lokali w budynku przy ul. (...) w W. wydano decyzje administracyjne o ich sprzedaży na rzecz ich najemców w okresie od dnia 24 sierpnia 1977 r. do dnia 28 lutego 1990 r. W sprawie lokali nr (...) (...) decyzje zapadły 28 lutego 1990 r., co do lokalu nr (...) dnia 24 sierpnia 1977 r., co do lokalu nr (...) dnia 6 grudnia 1988 r., co do lokalu nr (...) dnia 24 października 1979 r. Następnie, w wykonaniu tych decyzji, w umowach zawartych w formie aktów notarialnych ustanowiono na rzecz poszczególnych osób prawo odrębnej własności tych lokali wraz z przeniesieniem ułamkowej części prawa użytkowania wieczystego do gruntu i własności części wspólnych budynku. W datach zawierania umów lokale były objęte szczególnym trybem najmu.

Na wniosek S. J. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. stwierdziło kolejnymi decyzjami z 25 września 2006 r., 31 sierpnia 2007r. i 9 kwietnia 2008 r. wydanie z naruszeniem prawa wszystkich decyzji o sprzedaży lokali, z zaznaczeniem, że nie można stwierdzić ich nieważności z powodu nieodwracalnych skutków prawnych, jakie wywołały te decyzje. Następnie Kolegium w kolejnych decyzjach odmówiło przyznania odszkodowania za te lokale na podstawie art. 160 k.p.a.

Wszczęte przez S. J. postępowanie dotyczące ustalenia nieważności umowy sprzedaży lokalu nr (...) zakończyło się prawomocnym oddaleniem powództwa.

Wartość lokali sprzedanych według stanu z dat decyzji o ich zbyciu a cen aktualnych w styczniu 2014 r. wyniosła 2.187.200 zł, natomiast przy uwzględnieniu obciążeniem prawem najmu 1.465.400 zł.

Sąd Okręgowy wskazał, że w zakresie wartości lokali ustaleń dokonał w oparciu o opinię biegłego, uznając ją za przekonującą i profesjonalną. Sąd Okręgowy wskazał, że z istoty rzeczy biegła dysponowała ograniczoną wiedzą na temat stanu lokali w datach zapadnięcia decyzji o ich sprzedaży, niemniej posiadane informacje uwzględniła w opinii. Słusznie biegła stwierdziła, że dokonywanie oględzin obecnie, a więc po kilkudziesięciu latach od momentu wyznaczającego istotny dla wyceny stan lokalu, jest niecelowe z uwagi na niewątpliwe zmiany w tym zakresie zaszłe przez ten czas. Jednocześnie pozwany nie wskazał, jakie konkretnie właściwości poszczególnych lokali nie zostały uwzględnione lub zostały uwzględnione w sposób nieprawidłowy.

W ocenie Sądu Okręgowego opinia nie nasuwa wątpliwości co do wyboru nieruchomości porównawczych. Jakkolwiek pozwany zgłaszał taki zarzut, formułując go ogólnie, to jednak nie wymienił żadnej nieruchomości, której obiektywnie nie należałoby uwzględniać przy sporządzaniu operatu. Rzeczą oczywistą jest, że poszczególne nieruchomości porównawcze różniły się między sobą, a także od nieruchomości wycenianej. Istotą wyceny jest uwzględnienie tych różnic i niewątpliwie miało to miejsce.

Sąd Okręgowy wskazał, że powód swoje roszczenia wywodzi z faktu stwierdzenia wydania decyzji dotyczących ustanowienia odrębnej własności lokali i ich zbycia z naruszeniem prawa. Przedmiotowe decyzje zapadły w latach 1977-1990, natomiast decyzje nadzorcze w latach 2006-2008. W świetle uchwały Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2011 r. (III CZP 112/10), a także stanowisk Sądu Apelacyjnego i Sądu Najwyższego orzekających w niniejszej sprawie, nie budzi wątpliwości teza, iż do oceny zasadności roszczenia należy stosować art. 160 k.p.a., który mógł mieć zastosowanie do oceny skutków decyzji szkodzącej przed jego wejściem w życie na podstawie art. 13 ust. 2

ustawy z dnia 31 stycznia 1980 r. o Naczelnym Sądzie Administracyjnym oraz zmianie ustawy Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. nr 4, poz. 8 ze zm.).

Stosownie do art. 160 § 1 i 2 k.p.a. stronie, która poniosła szkodę na skutek wydania decyzji z naruszeniem przepisu art. 156 § 1 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. Do odszkodowania stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego, z wyłączeniem art. 418 tego kodeksu.

Legitymacja czynna powoda nie budziła wedle Sądu jakichkolwiek wątpliwości, potwierdził ją zresztą Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 11 lutego 2013 r. Jak ustalono, powód nabył roszczenia od A. i H. G., którzy z kolei byli spadkobiercami swych rodziców W. i K. G.. Ci zaś nabyli własność budynku oraz roszczenia dekreto-owe od W. M..

Uzupełniając rozważania na temat legitymacji czynnej powoda w aspekcie przedmiotu czynności z dnia 14 grudnia 1954 r., Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że wówczas W. M. posiadała roszczenie o ustanowienie własności czasowej oraz prawo własności budynku. Z powołanej umowy w jednoznaczny sposób wynika, że przedmiotem obrotu było między innymi prawo własności budynku, co oczywiście było prawnie dopuszczalne i skuteczne. Z kolei mechanizm szkody # według konstrukcji przedstawionej w pozwie i zaaprobowanej przez Sąd # polegał na sprzedaży poszczególnych lokali, przy czym zdarzenia te miały miejsce wiele lat później. Stąd w sprawie nie chodziło o roszczenia odszkodowawcze przysługujące W. M. i przez nią zbyte, lecz o roszczenia związane ze szkodą wyrządzoną K., A. i H. G.. Wedle Sądu Okręgowego przejście tych praw w wyniku umowy z dnia 19 maja 2005 r. nie było kwestionowane i pozostawało poza sferą wątpliwości.

W ocenie Sądu Okręgowego nie budzi również wątpliwości spełnienie przesłanek art. 160 §1 k.p.a. w aspekcie podmiotowym w zakresie, w jakim przepis ten odwołuje się do pojęcia strony. Skonstatować należy, że chodzi o stronę w rozumieniu kodeksu postępowania administracyjnego, a konkretnie art. 28 k.p.a., czyli osobę, której interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie. Można być stroną, nie biorąc faktycznie udziału w postępowaniu, czego dowodzi choćby art. 145 §1 pkt 4 k.p.a., przy czym jest to oczywiście sytuacja wadliwa. Zagadnienie to przesądził w niniejszej sprawie Sąd Najwyższy.

Następcy prawni przedwojennych właścicieli nieruchomości niewątpliwie posiadali interes prawny uzasadniający uznanie ich za strony postępowań administracyjnych dotyczących sprzedaży lokali, skoro w następstwie nierozpoznania wniosku pozostawali właścicielami budynku, w tym także tych lokali.

Została również spełniona przesłanka zakwestionowania decyzji szkodzących w postępowaniu nadzorczym. Polegało to na stwierdzeniu wydania ich z naruszeniem prawa przy braku stwierdzenia nieważności z uwagi na spowodowanie nieodwracalnych skutków prawnych. Za ustalone Sąd uznał zdarzenie wywołujące szkodę i jego bezprawny charakter.

Trybu administracyjnego dochodzenia roszczenia odszkodowawczego przewidzianego art. 160 § 4 k.p.a. dochowano, aczkolwiek nie było to niezbędne, jeśli uwzględnić datę decyzji nadzorczych, co wynika z powołanej na wstępie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2011 r.

W toku postępowania pozwany nie powoływał się na występowanie w jakimkolwiek stopniu winy czy przyczynienia się poprzedników prawnych powoda w zakresie wydania decyzji szkodzących. Zgromadzony materiał dowodowy nie daje podstaw do jej przyjęcia. Ta sama uwaga może być odniesiona do działań bądź zaniechań osób trzecich, które mogłyby mieć znaczenie w kontekście art. 160 § 3 k.p.a.

Rozważając na gruncie ostatnio powołanego przepisu zagadnienie legitymacji biernej, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż w sprawie niniejszej należało stwierdzić jej istnienie. Zgodnie z jego regulacją odszkodowanie przysługuje od organu, który wydał decyzję z naruszeniem art. 156 k.p.a. Wypada tu zaznaczyć, że uchwałą z dnia 7 grudnia 2006 r. (III CZP 99/06) Sąd Najwyższy przeciął spór na temat legitymacji procesowej w sprawach dotyczących odszkodowania za szkodę wyrządzoną wydaniem decyzji administracyjnej, której nieważność bądź wydanie z

naruszeniem prawa następnie stwierdzono. O ile decyzja zapadła przed dniem 27 maja 1990 r., odpowiedzialność z tego tytułu ponosi Skarb Państwa niezależnie od tego, kiedy wydana została decyzja nadzorcza.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 21 stycznia 2000 r. o zmianie niektórych ustaw związanych z funkcjonowaniem administracji publicznej w postępowaniach administracyjnych i sądowych, w których stroną jest Skarb Państwa, wynikających z działalności państwowych jednostek organizacyjnych niemających osobowości prawnej, które przed dniem 1 stycznia 1999 r. uzyskały osobowość prawną lub zostały zlikwidowane albo z dniem 1 stycznia 1999 r. zostały przejęte przez jednostkę samorządu terytorialnego, Skarb Państwa reprezentuje wojewoda właściwy ze względu na siedzibę jednostki. Przesądza to o oznaczeniu właściwej jednostki organizacyjnej pozwanego.

Kolejną przesłanką powstania odpowiedzialności odszkodowawczej jest związek przyczynowy o charakterze adekwatnym, czego wymaga art. 361 § 1 k.c.

Dla oceny istnienia związku przyczynowego między określonym zdarzeniem a szkodą konieczne jest w pierwszej kolejności ustalenie, czy gdyby zdarzenie to nie miało miejsca, szkoda by się pojawiła. W sprawie niniejszej nie może budzić wątpliwości zdaniem Sądu Okręgowego, że gdyby nie wydano decyzji o sprzedaży lokali, wniosek o ustanowienie użytkownika wieczystego z przeniesieniem własności budynku zostałby uwzględniony w całości, a przede wszystkim przed jego rozpoznaniem poprzednicy prawni powoda nie utraciliby własności lokali. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że były spełnione przesłanki zasadności wniosku wynikające z art. 7 dekretu (...). Dowodzi tego także treść decyzji z dnia 28 kwietnia 1998 r., którą wniosek uwzględniono w części. Przeszkodą do uwzględnienia go w całości była jedynie sprzedaż lokali wraz z udziałami w prawie użytkownika wieczystego na podstawie decyzji administracyjnych. Gdyby zatem nie decyzje szkodzące, ustanowiono by użytkownika wieczystego w całości i w ten sposób własność budynku oraz położonych w nim lokali definitywnie przypadłaby poprzednikom prawnym powoda.

Nie miało znaczenia, iż część z przedmiotowych lokali została sprzedana już po reaktywowaniu samorządu terytorialnego przez jego jednostkę organizacyjną. Jednostka ta miała obowiązek zrealizować ostateczną decyzję administracyjną o sprzedaży i to uczyniła. Nie można zatem wywodzić, że szkoda wynikała z zawarcia umów, a nie z decyzji, zwłaszcza że zawarcie umów było zwykłym, powszechnym skutkiem wydania decyzji, które w ówczesnym stanie prawnym poprzedzały sprzedaż lokalu. Dwuetapowa procedura wyodrębniania lokalu nie zrywa związku przyczynowego między zapoczątkowującą ją decyzją a ostatecznym skutkiem w postaci utraty własności przez rzeczywistego właściciela, ani też nie uchyla legitymacji biernej Skarbu Państwa.

W ocenie Sądu Okręgowego nie ulega wątpliwości, że powód, czy też jego poprzednicy prawni doznali szkody. Uszczerbek polega na utracie własności lokali sprzedanych oraz możliwości ustanowienia na jego rzecz prawa użytkownika wieczystego gruntu w udziale związanym z tymi lokalami. Sprzedaż lokali doprowadziła do powstania szkody o charakterze nieodwracalnym w sensie niemożności przywrócenia stanu poprzedniego. Nieodwracalność skutków prawnych została także przesądzona w decyzjach nadzorczych. Nie ma podstaw do kwestionowania umów przenoszących własność lokali, skoro opierają się na pozostających nadal w obrocie decyzjach administracyjnych. Wszczęte przez powoda postępowanie zmierzające do ustalenia nieważności jednej z takich umów zakończyło się prawomocnym wyrokiem oddalającym powództwo.

Powyżej opisany uszczerbek musi być zakwalifikowany jako szkoda rzeczywista, co zresztą wynika z drugiego z zapadłych w sprawie wyroków Sądu Apelacyjnego. Poprzednicy prawni powoda wobec decyzji szkodzących utracili prawo własności, które im służyło.

Rozmiar szkody wyznacza wartość lokali według stanu z daty wydania decyzji szkodzących. W takim bowiem kształcie poprzednicy prawni powoda utracili części przedmiotu swego prawa # własności budynku oraz roszczenia o ustanowienie użytkownika wieczystego gruntu w odpowiednim udziale.

Wielkość szkody winna uwzględniać obciążenie poszczególnych lokali stosunkiem najmu (np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 2002 r., I CKN 1215/00, z dnia 8 czerwca 2004 r., I CK 644/03, z dnia 10 maja 2013 r., I CSK 414/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14 kwietnia 2014 r., I ACa 1543/13).

W ocenie Sądu Okręgowego nie sposób mieć wątpliwości, iż lokale, których sprawa dotyczy, gdyby nie zostały sprzedane, byłyby w okresie późniejszym, w tym w okresie uzyskania przez powoda praw do nieruchomości, obciążone najmem. Niewątpliwie doszło do takiego obciążenia, kiedy nieruchomością zarządzała gmina. Do nawiązania stosunku najmu nie było niezbędne, by wynajmujący pozostawał właścicielem. Jednocześnie przekazanie nieruchomości osobie uprawnionej nie mogłoby zniweczyć tych stosunków najmu. Jakkolwiek wygłaszane są obecnie poglądy wskazujące, iż dotychczasowi najemcy nie mają względem osoby odzyskującej lokale żadnych praw, to jednak nie można zapominać, że zagadnienie to przez wiele lat było rozstrzygane odmiennie i brak podstaw, by praktykę tę negować.

Jak wynika ze stanowiska powoda i niektórych najnowszych wypowiedzi Sądu Najwyższego, przy wycenie lokali należałoby brać pod uwagę istnienie ich ewentualnych obciążeń w momencie dokonywania wyceny. Chodziłoby zatem o stwierdzenie stanu rzeczy według sytuacji z momentu określenia rozmiaru szkody, a nie z chwili zajścia zdarzenia, które szkodę wywoływało. Sąd dostrzegł, iż poglądy te istotnie odbiegają od wcześniej wykształconego i wielokrotnie wyrażanego, choćby w powołanych wcześniej rozstrzygnięciach, stanowiska. W ocenie Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę wątpliwe jest branie pod uwagę stanu rzeczy, w tym istnienia jej prawnych obciążeń obecnie, gdyż rozwiązanie takie w żaden sposób nie uwzględnia różnych możliwości zdarzeń w okresie dzielącym te dwa, alternatywnie przyjmowane, momenty. W szczególności zakłada, iż osoba, która kilkadziesiąt lat temu utraciła własność rzeczy, nadal byłaby jej właścicielem, a nie przykładowo zbyła ją w stanie istniejącym jakiś czas wcześniej, a więc przykładowo z ówczesnymi obciążeniami i w konsekwencji za niższą cenę odpowiadającą wartości. Ujęcie takie nie uwzględnia interesów obu stron, skoro zachodzące zmiany poczytuje wyłącznie na korzyść jednej z nich.

Nawet gdyby zresztą opierać się na wypowiedzi Sądu Najwyższego zawartej w uzasadnieniu wyroku z dnia 11 kwietnia 2014 r. (I CSK 309/13), która jednak nie prezentuje poglądu jednolitego (np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2013 r., V CSK 81/13), to należałoby stwierdzić, iż w istocie nakazywała ona badać czy także obecnie dany lokal byłby obciążony prawem najmu z czynszem odbiegającym od rynkowego. Należy tu nadmienić, że nie chodzi oczywiście o dalsze obowiązywanie publicznej gospodarki lokalami, bo to od wielu lat nie ma miejsca. Ta konstatacja nie wyklucza jednak istnienia i znaczenia ograniczeń podwyżek czynszu najmu, które rozpoczynają się od stawki aktualnej, istotnie odbiegającej od rynkowej, a wynikającej z odpowiednich aktów prawa miejscowego. Odniesienie tego wskazania do sprawy niniejszej nie prowadzi bynajmniej do kolizji z przyjętymi założeniami. Należy mieć na uwadze, że prawo najmu lokalu mieszkalnego jest prawem bardzo trwałym, istniejącym przez dziesięciolecia i przechodzącym na kolejne pokolenia pierwotnego najemcy. Wskazuje na to znana powszechnie praktyka rynku. Nie ma więc podstaw do przyjęcia, iż w chwili obecnej rzeczony lokale byłyby wolne od najemców tego rodzaju. Opisana prawidłowość oraz bezsporna okoliczność, iż w momencie sprzedaży wszystkie lokale były objęte prawem najmu, pozwalają w oparciu o instytucję domniemania faktycznego przyjąć, iż tak byłoby dalej. Powód nie przekonał Sądu, iż sytuacja przedstawiałaby się odmiennie i nawet nie podjął prób dostarczenia materiału dowodowego dotyczącego tej kwestii.

Sąd Okręgowy wskazał, że biegła M. D. przekonująco umotywowowała samą metodę uwzględnienia obciążenia lokali prawem najmu. Zamiast stosowania uznaniowych współczynników odwołała się do metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych opierającej się o podstawy naukowe i operującej odpowiednimi wzorami matematycznymi. Biegła kilkakrotnie zwracała uwagę, że brak jest dostatecznie obfitego materiału transakcyjnego, który pozwoliłby na sporządzenie wyceny metodą porównawczą.

Uwzględnienia obniżenia wartości lokali z uwagi na obciążenie prawem najmu biegła dokonała w dwóch wariantach – przyjmując trzyletni okres wypowiedzenia umów najmu w oparciu o art. 11 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 71, poz. 773 ze zm.) oraz przyjmując pięcioletni okres dochodzenia do rynkowych stawek czynszu.

Możliwość wypowiedzenia umów najmu z zamiarem zamieszkania przez powoda lub osoby mu bliskie we wszystkich lokalach została zakwestionowana przez pozwanego. W ocenie Sądu nie przekonuje tutaj ogólnikowe odwołanie się przez powoda do faktu, iż posiada on kilkoro dzieci, a ponadto w lokalach mogliby zamieszkać jego rodzice i była małżonka. Tego typu argumentacja jest niewątpliwie prowadzona na użytek niniejszego procesu i nie została w żadnym zakresie poparta jakimkolwiek materiałem dowodowym w szczególności wskazującym, iż choćby jedna z wymienionych osób zamierza zmienić lokum i w związku z tym byłaby zainteresowana zamieszkaniem w jednym z lokali, których sprawa dotyczy.

Biegła wskazywała, że bardzo często po „odzyskaniu” lokali właściciele dokonują wypowiedzenia właśnie z zastosowaniem powołanej podstawy i w ten sposób doprowadzają do „uwolnienia” lokali, a więc odzyskania przez nie pełnej wartości rynkowej. Sąd nie może jednak opierać się na hipotetycznym rozwoju sytuacji obejmującym dokonywanie czynności sprzecznych z prawem. Trwałość stosunku najmu lokalu mieszkalnego podlega ochronie wyrażającej się choćby przez dopuszczenie wypowiedzenia najmu jedynie w przypadkach prawem przewidzianych (art. 11 ust. 1 ustawy). Aby wypowiedzenie było w sensie prawnym skuteczne, musi opierać się na podstawie rzeczywistej, a nie pozornej. Odpowiednie przepisy sankcjonują zresztą tego typu wadliwe wypowiedzenia, wskazując, iż o ile właściciel nie zamieszkał przynajmniej na 6 miesięcy w opróżnionym lokalu, najemca może do niego powrócić na dotychczasowych warunkach, przy czym koszty przeprowadzki ponosi właściciel, względnie może domagać się od właściciela różnicy czynszu rzeczywiście płaconego i tego, który płaciłby za opuszczony lokal za okres roku (art. 11 ust. 6 ustawy).

W rezultacie Sąd Okręgowy przyjął za miarodajną wycenę opartą na założeniu pięcioletniego stopniowego dochodzenia do rynkowych stawek najmu. Okres ten wskazała sama biegła, wywodząc, iż według jej oceny jest on najbardziej prawdopodobny i właściwy, a jednocześnie nie prowadziłby do znaczniejszego oporu ze strony najemców, który z kolei mógłby przekładać się na nieuzyskiwanie czynszów w ogóle przez jakiś czas, a co najistotniejsze co do tempa podwyżek odpowiadałby obowiązującym przepisom.

W ocenie Sądu Okręgowego argumentem pomocniczym było odwołanie się do transakcji dotyczących udziałów w nieruchomościach, w których znajdują się niewyodrębnione lokale będące przedmiotem najmu. Jak wyjaśniła biegła, ceny stanowią wówczas około 50-60% wartości lokali wolnych. Słusznie zwrócono uwagę, że jest to inny przedmiot prawa, a więc nie można wskaźnika tego przekładać na wycenę lokali. Jednak procedura związana z ustanowieniem odrębnej własności lokalu jest stosunkowo prosta, nie generuje większych kosztów, ani nie trwa bardzo długo. Stąd obniżenie wartości lokalu z uwagi na istnienie stosunku najmu o # jak ostatecznie przyjęto # 33% zdecydowanie lepiej koresponduje z opisaną prawidłowością rynkową, a więc zjawiskiem rzeczywistym i nie wynikającym z hipotetycznych wyliczeń, obniżenia wartości udziału w nieruchomości o 40 # 50% niż przyjęcie obniżenia o zaledwie niecałe 14% jak w wariantcie zakładającym wypowiedzenie z okresem trzyletnim.

Sąd Okręgowy wskazał, że stosownie do art. 363 § 2 k.c. wysokość odszkodowania została ustalona według cen z daty orzekania. Za odszkodowanie uprawniony winien móc nabyć przedmiot, który w następstwie zdarzenia szkodzącego utracił. Uzasadnia to określanie rozmiaru szkody w pieniądzu według realiów z daty orzekania, przy czym stanowisko to należało minimalnie skorygować, biorąc pod uwagę moment sporządzenia wyceny przez biegłego, a więc połowę stycznia 2014 r. Sytuację rynkową z tamtego okresu przyjęto dla określenia rozmiaru szkody. Nie było podstaw do kolejnego weryfikowania aktualności opinii biegłej. Konsekwentnie należy uznać, że dopiero od tego momentu można mówić o opóźnieniu dłużnika i wynikającym stąd na zasadzie art. 481 k.c. obowiązku zapłaty odsetek ustawowych. Należy zwrócić uwagę, że w następstwie kierowanych do pozwanego żądań już w tym momencie roszczenie było wymagalne.

W ocenie Sądu Okręgowego żądanie dotyczące zasądzenia odsetek za okres wcześniejszy nie zasługiwało na uwzględnienie. Pozostawało ono w sprzeczności z opisanymi wyżej i podzielanymi przez powoda motywami, które przyświecały ustawodawcy przy wskazaniu, aby wysokość odszkodowania określać w oparciu o stan z daty orzekania.

Nie jest usprawiedliwione żądanie odsetek z tytułu opóźnienia za okres poprzedzający moment miarodajny dla ustalenia rozmiaru szkody.

Na ocenę uszczerbku powoda nie wpływa kwestia ewentualnej możliwości przyznania jego poprzednikom prawnym nieruchomości zamiennej na podstawie art. 7 ust. 4 dekretu (...) i to z kilku powodów, z którym najistotniejszy jest brak formalnego rozstrzygnięcia o częściowym nieuwzględnieniu wniosku dekretowego.

Wbrew dosłownej redakcji art. 7 ust. 4 dekretu (...) musi być odniesiony wyłącznie do sytuacji, w których odmowę ustanowienia prawa własności czasowej przewidywał sam dekret, a konkretnie art. 7 ust. 2 (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 26 sierpnia 2009 r., I CSK 26/09). Nie sposób uznać, że ustawodawca już wówczas przewidział pozadekretowe przesłanki negatywnego załatwienia wniosku o ustanowienie prawa i wykreował rozwiązanie takiej sytuacji. Stąd zasadna jest teza, iż względny obowiązek przekazania nieruchomości zamiennej w ogóle nie powstawał, jeśli przyczyną odmownego załatwienia wniosku było wcześniejsze przeznaczenie części nieruchomości, w tym lokali, na rzecz innego podmiotu.

Nie miał znaczenia również zapis art. 9 dekretu (...) dotyczący przyznania odszkodowania w wypadku nieuwzględnienia wniosku. Jak stwierdzono w orzecznictwie, zastosowanie tego trybu uniemożliwia brak przepisów wykonawczych (wyrok Sądu Najwyższego z 4 marca 2010 r., I CSK 352/09).

W kwestii przedawnienia wypowiedział się już w niniejszej sprawie Sąd Apelacyjny. Wobec wytoczenia powództwa jeszcze przed uzyskaniem decyzji nadzorczych z istoty rzeczy nie mogło w myśl art. 160 § 6 k.p.a. dojść do przedawnienia. Bezzasadny był również zarzut pozwanego w zakresie dotyczącym rozszerzonego ostatecznie powództwa. Po pierwsze zasądzona wyrokiem kwota jest niższa od już wcześniej dochodzonej. Po drugie powód przez cały czas trwania procesu, pomijając może jego początkowy krótki fragment, dążył do objęcia żądaniem całej poniesionej szkody. Orzecznictwo sądowe utrwaliło pogląd, iż wystąpienie z roszczeniem odszkodowawczym wyrażającym się kwotą wskazaną w pozwie prowadzi do przerwania biegu przedawnienia w zakresie całości takiego roszczenia. Stanowisko takie opiera się na stwierdzeniu, że intencją powoda jest dochodzenie całego odszkodowania, którego kwoty nie można określić, gdyż będzie ona wynikać dopiero z szacunku biegłego (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 6 kwietnia 2011 r., I CSK 684/09, z dnia 13 grudnia 2012 r., IV CSK 142/12, wyroki Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 9 listopada 2011 r., I ACa 327/11, z dnia 3 października 2013 r., I ACa 694/13).

Koszty procesu Sąd Okręgowy rozliczył na zasadzie art. 100 k.p.c. stosownie do wyniku sprawy. Postępowanie w sprawie zostało w części już zakończone, gdyż rozstrzygnięcie o utraconych korzyściach uprawomocniło się. Nie wydano jednak dotychczas postanowienia w przedmiocie kosztów procesu. Stąd należało za punkt odniesienia przyjąć maksymalną sumę dochodzoną w toku procesu przez powoda, czyli 2.119.301 zł (k.614). Zestawienie z nią kwoty zasądzonej prowadzi do wniosku, że powód wygrał sprawę w 69%. Wyliczenie kosztów procesu Sąd Okręgowy pozostawił referendarzowi sądowemu stosownie do art. 108 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Wojewodę (...), zaskarżając go w części tj. w zakresie zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kwoty 1.465.400 zł wraz z ustawowymi odsetkami za okres od dnia 15 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty, oraz w zakresie rozstrzygnięcia dotyczącego kosztów procesu, zarzucił naruszenie

1. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozpoznania materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie i niepoczynienie ustaleń w zakresie praw, roszczeń i wierzytelności, jakie nabył powód na podstawie umowy z dnia 19 maja 2005 r., a w szczególności tego czy należało do nich roszczenie z art. 160 § 1 k.p.a., oraz dokonanie błędnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego,

2. art. 509 § 1 k.c. w zw. art. 160 § 1 i 2 k.p.a. i art. 386 § 6 k.p.c. poprzez wadliwe uznanie, że powód posiada legitymację czynną do dochodzenia roszczenia odszkodowawczego z tytułu wydania decyzji administracyjnych w przedmiocie sprzedaży lokali mieszkalnych nr (...) usytuowanych w budynku położonym przy ul. (...) w W., których wydanie z

naruszeniem prawa stwierdzono decyzjami nadzorczymi, albowiem nabył wierzytelność z tego tytułu na podstawie umowy sprzedaży udziału w wysokości 0,49 w użytkowaniu wieczystym i budynku z dnia 19 maja 2005 r.,

3. art. 65 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie do umowy sprzedaży z dnia 19 maja 2005 r. (zwłaszcza jej § 3) zawartej między powodem a H. G. i A. G., której przedmiotem nie była cesja wierzytelności z tytułu odszkodowania za wydanie niezgodnych z prawem decyzji administracyjnych,

4. art. 361 § 1 i 2 k.c. poprzez przyjęcie, że powód doznał szkody w postaci damnum emergens w związku z wydaniem decyzji o sprzedaży lokali w sytuacji, gdy roszczenie o odszkodowanie z tytułu wydania ich z naruszeniem prawa nie weszło do jego majątku, a także poprzez uznanie, że istnieje związek przyczynowy pomiędzy wydaniem decyzji o sprzedaży lokali nr (...) a uszczerbkiem majątkowym deklarowanym przez powoda, w sytuacji gdy zbycie tych lokali zostało dokonane nie przez Skarb Państwa lecz Gminę W. - M. oraz błędne ustalenie zakresu uszczerbku podlegającego naprawieniu,

5. art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 363 § 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. poprzez przyjęcie, że pozwany pozostawał w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia o charakterze odszkodowawczym od dnia sporządzenia przez biegłego sądowego opinii z dnia 15 stycznia 2014 r., a więc przed ustaleniem przez Sąd wysokości należnego odszkodowania.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę wyroku w zakresie rozstrzygnięć zawartych w punktach 1 i 3 przez oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz Skarbu Państwa # Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego należnych za dotychczasowe postępowanie według norm prawem przepisanych, wniósł o zasądzenie od powoda na rzecz Skarbu Państwa # Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych, nadto w przypadku nieuwzględnienia powyższego, wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w zakresie rozstrzygnięć zawartych w punktach 1 i 3 sentencji oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie wraz z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia w przedmiocie zasądzenia na rzecz Skarbu Państwa # Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwanego, powód wniósł o oddalenie apelacji pozwanego Skarbu Państwa oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania w II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd Apelacyjny akceptuje w pełni ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy oraz dokonaną przezeń analizę prawną.

Zarzuty apelacji koncentrujące się na kwestionowaniu legitymacji czynnej powoda są chybione.

Nie zasługuje na akceptację zarzut naruszenia prawa procesowego, przy czym skarżący, formułując go, odniósł się wyłącznie do ustaleń dotyczących legitymacji czynnej powoda, natomiast w jego uzasadnieniu zanegował również ocenę opinii biegłej. Po pierwsze uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera wszystkie elementy wymagane przez art. 328 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy przeprowadził szczegółową analizę umowy z dnia 14 grudnia 1954 r., wskazując trafnie, że przedmiotem obrotu było prawo własności budynku przysługujące bezspornie W. M., zaś obecnie dochodzone roszczenie dotyczy szkody wyrządzonej nabywcom tego prawa oraz że legitymację czynną w tym zakresie przesądził Sąd Apelacyjny w Warszawie w poprzednim orzeczeniu. Sąd Okręgowy skoncentrował się na tej umowie, nie zaś na kolejnej umowie z dnia 19 maja 2005 r., bowiem pozwany w dotychczasowym postępowaniu brak legitymacji czynnej powoda wywodził – poza art. 160 § 1 k.p.a. – właśnie z treści umowy z dnia 14 grudnia 1954r. Słusznie zatem zauważył Sąd I instancji, że przejście praw na powoda w drodze umowy z dnia 19 maja 2005 r. nie było kwestionowane na tym etapie postępowania, co zwalniało Sąd I instancji – w świetle niebudzącej wątpliwości treści umowy z dnia 19 maja 2005 r. – z obowiązku prowadzenia szerszych rozważań na ten temat.

Jeśli zaś chodzi o operat szacunkowy, to nie jest zgodne z prawdą twierdzenie apelującego, że biegła nie podała cen transakcyjnych porównywanych lokali – takie ceny za m² znajdują się na stronach: 10 – 11 opinii (k 997 – 998). Nie można zgodzić się również z twierdzeniem, że w opinii brak cech cenotwórczych przedmiotowych lokali oraz lokali z nimi porównywanych. Takie zestawienie znajduje się na stronach: 13 – 15 opinii (k 999 – 1001). Biegła wskazała standard lokali jako przeciętny, bo ani ona, ani żadna ze stron procesu nie dysponowała informacjami w tym zakresie. Przypomnieć należy, że biegła nie miała uprawnień do wejścia do lokali bez zgody ich aktualnych właścicieli, a zważywszy, że wyceniała je wedle stanu na daty bardzo odległe od dnia opinii, ich obecny standard nie miał znaczenia dla wyników szacowania. Biegła odniosła się do kwestii różnych, odległych od siebie, dat sprzedaży lokali, wskazując, że brak jest dokumentacji potwierdzającej ich remont pomiędzy 1977 r. a 1990 r. (skrajne daty decyzji sprzedażowych), dlatego też przyjęła podobny standard lokali. Wskazała też, że różnice w ich położeniu (inne kondygnacje) mają marginalne znaczenie dla wyceny oraz że badała rozkład lokali na podstawie ich rzutów. Dlatego też zarzuty pozwanego, jakoby biegła nie uwzględniła indywidualnych cech lokali, są bezzasadne. Podkreślić przy tym trzeba, że skarżący nie wymienił żadnej cechy cenotwórczej, która w sposób istotny odróżniałaby od siebie poszczególne wyceniane lokale. Nadto biegła oprócz opinii pisemnej składała dodatkowe wyjaśnienia na piśmie oraz ustnie, po których strona pozwana nie podnosiła żadnych merytorycznych zarzutów wobec opinii tudzież nie złożyła wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego.

Nie doszło do naruszenia art. 386 § 6 k.p.c. Jakkolwiek Sąd Najwyższy istotnie nie badał legitymacji czynnej powoda, to takowego badania dokonał Sąd Apelacyjny poprzednio rozpoznający sprawę. Przypomnieć trzeba, że w jego ocenie legitymacja czynna powoda nie budziła wątpliwości. Zgodzić się należy z apelującym, że Sąd Apelacyjny nie analizował jej wówczas szczegółowo – wobec zarzutów apelacji i argumentacji pozwanego – pod kątem umowy z dnia 19 maja 2005 r., ale stało się to z tego względu, że obrona pozwanego skoncentrowana była na zwalczaniu legitymacji powoda wynikającej z umowy z dnia 14 grudnia 1954 r. Przypomnieć trzeba, że przed Sądem Apelacyjnym w poprzednim składzie uzupełnione zostało postępowanie dowodowe w zakresie dowodu z dokumentu umowy z dnia 14 grudnia 1954 r., dlatego też, a także biorąc pod uwagę stanowisko pozwanego w toku procesu, niezasadne jest twierdzenie, iż uwaga Sądu Apelacyjnego odnosząca się do legitymacji czynnej powoda padła na marginesie orzeczenia i nie jest wiążąca dla sądów ponownie rozpoznających sprawę, w tym Sądu Apelacyjnego w obecnym składzie. Sąd Apelacyjny jest sądem meriti, co oznacza, że rozpoznaje on sprawę, będąc ograniczony jedynie zakresem zaskarżenia, a zastosowanie prawa materialnego bada z urzędu. Kwestia legitymacji czynnej w świetle art. 160 § 1 k.p.a. stanowi zagadnienie prawnomaterialne, zatem Sąd Apelacyjny był wręcz zobligowany do jej oceny.

Nie zasługuje na akceptację zarzut naruszenia art. 509 § 1 k.c. w związku z art. 160 § 1 i 2 k.p.a. Przede wszystkim nie polega na prawdziwym twierdzeniu, że Sąd Okręgowy inaczej niż Sąd Apelacyjny ocenił przedmiot umowy z dnia 14 grudnia 1954 r. Sąd Apelacyjny w poprzednim składzie wyraźnie bowiem wskazał, że przedmiotem tej umowy było m. in. prawo własności budynku.

Dalszy akapit o przeniesieniu wierzytelności związanej z odszkodowaniem dotyczył stricte odszkodowania w przypadku odmowy ustanowienia użytkownika wieczystego gruntu, zatem z wywodów Sądu Apelacyjnego w poprzednim składzie jednoznacznie wynika, że przedmiotem umowy z dnia 14 grudnia 1954 r. było prawo własności budynku. Nie stoi to więc w sprzeczności z analogicznym ustaleniem Sądu Okręgowego w zaskarżonym wyroku, a jednocześnie potwierdza legitymację czynną powoda.

Istotnie strona pozwana w toku całego procesu negowała legitymację czynną powoda, ale konsekwentnie podnosiła, że jego poprzednicy prawni: A. G. i H. G. nie nabyli w wyniku umowy z dnia 14 grudnia 1954 r. roszczenia o odszkodowanie związane ze sprzedażą lokali, stąd też nie mógł go posiadać powód - vide: pismo z dnia 30 lipca 2008 r. (k 355 – 356). Przytoczone w uzasadnieniu apelacji pismo z dnia 17 września 2008 r. nie pochodzi od skarżącego, lecz od (...) W., a zakwestionowanie legitymacji czynnej powoda nie zostało w nim szerzej uzasadnione (k 421). W piśmie z dnia 10 października 2008 r. apelujący przyłączył się do stanowiska w zawartego w piśmie (...) W., ale również bez uzasadnienia, odwołując się wyłącznie do swoich wcześniejszych wywodów odnoszących się tylko do umowy z dnia 14 grudnia 1954 r. (k 515). Również w piśmie z dnia 24 września 2012 r. kwestionował legitymację czynną

powoda, ale nie z argumentacją powoływaną w apelacji, dotyczącą treści umowy z dnia 19 maja 2005 r. i zamiaru stron przy jej zawieraniu, tylko twierdząc, że skoro A. G. i H. G. nie nabyli stosownego roszczenia w drodze umowy z dnia 14 grudnia 1954 r., nie mogli go przenieść na powoda (k 883 – 884). Istotnie na rozprawie w dniu 1 grudnia 2014r. pozwany podniósł zarzut braku legitymacji czynnej powoda, jednak ograniczył się do jego przytoczenia, bez uzasadnienia. Niewadliwy był więc wniosek Sądu I instancji, iż legitymacja ta była kwestionowana przez pozwanego w zakresie przejścia praw i roszczeń na mocy umowy z dnia 14 grudnia 1954 r., nie zaś umowy z dnia 19 maja 2005 r.

Nie budzi wątpliwości Sądu Apelacyjnego, że skoro małżonkowie G. na mocy umowy z dnia 14 grudnia 1954 r. nabyli prawo własności budynku, to wadliwe decyzje administracyjne o sprzedaży lokali wyrządziły szkodę w ich majątku. Zatem ich następcy prawni mogli przenieść na osoby trzecie roszczenia o odszkodowanie. Mają one charakter majątkowy, nie są ściśle związane z osobą i nie jest obecnie sporne, że mogą być przedmiotem obrotu. Jest faktem powszechnie znanym, że w praktyce obrót nimi się odbywa.

Umowa z dnia 19 maja 2005 r. została zawarta już po wydaniu wadliwych decyzji administracyjnych, natomiast przed uzyskaniem w odniesieniu do nich decyzji nadzorczych. Z jej § 3 bezspornie wynika, że A. i H. G. przenieśli w jej ramach na rzecz powoda wszelkie prawa i roszczenia, w szczególności względem Skarbu Państwa i Gminy, wynikające z tytułu nabytych praw do budynku przy ul. (...) w W. i praw do gruntu, w tym wszelkie roszczenia o charakterze odszkodowawczym z tytułu zbycia przez Skarb Państwa i Gminę lokali z opisanego wyżej budynku (k 29 – 30). Okoliczność, że w pozwie jako źródło szkody powód wskazał umowy o sprzedaży lokali, nie zaś decyzje administracyjne w tym przedmiocie, podnosząc nierozpoznanie wniosku dekretowego, nie oznacza, iż wolą stron było przeniesienie wyłącznie roszczeń dekretowych rozumianych jako roszczeń o rozpoznanie wniosku dekretowego. Podkreślić trzeba, że w analizowanej umowie mowa jest o „wszelkich roszczeniach o charakterze odszkodowawczym z tytułu zbycia (...) lokali”, co przeczy tezie pozwanego, jakoby zamiarem stron było zawężenie przedmiotu umowy do przeniesienia wierzytelności o ustanowienie użytkowania wieczystego.

Również wbrew stanowisku apelującego cedowane na podstawie art. 509 i n. k.c. mogą być wierzytelności przyszłe, a zatem wierzytelności, które w chwili ich przeniesienia nie istnieją, a które mają powstać w przyszłości (tak też m.in. E. Łętowska (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 1, s. 903; J. Mojak, Obrót wierzytelnościami, Warszawa 2004, s. 20; K. Zawada, Umowa przelewu wierzytelności, Kraków 1990, s. 34–36; A. Szpunar, Glosa do uchwały SN z dnia 19 września 1997 r., III CZP 45/97, OSP 1998, z. 7–8, poz. 137, s. 382 i n.; J. Kuropatwiński, Cesja wierzytelności przyszłych, PPH 1998, nr 9, s. 19 i n.; a także tenże, Glosa do wyroku SN z dnia 30 stycznia 2003 r., V CKN 345/01, Pr. Bank. 2004, nr 10, s. 25–34; P. Grabowski, Przelew wierzytelności przyszłych, Mon. Praw. 2000, nr 9, s. 564 i n.; I. Heropolitańska, Zabezpieczenie..., s. 204). W wyroku z dnia 7 kwietnia 2011 r. (IV CSK 422/10, LEX nr 1129145) Sąd Najwyższy trafnie uznał, iż „ekspektatywa dostatecznie ukształtowana może być przedmiotem przelewu”. Podobne stanowisko prezentowane jest w orzecznictwie sądów apelacyjnych, na przykład Sądu Apelacyjnego w Białymstoku, który w wyroku z dnia 7 czerwca 2013 r. (I ACa 72/13, LEX nr 1335614) przyjął, że pomimo braku przepisów szczególnych – dopuszczalny jest przelew wierzytelności przyszłej, niemniej pełny skutek przelew ten wywiera dopiero z chwilą powstania wierzytelności. Dopuszczalne jest np. przenoszenie wierzytelności przyszłej (warunkowej) wraz z uprawnieniem do uzupełnienia weksla in blanco, chyba że co innego wynika z deklaracji wekslowej (tak: G. Kozieł (w) Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania – część ogólna” pod red. A. Kidyby, LEX 2014).

Przede wszystkim jednak w dacie zawarcia umowy z dnia 19 maja 2005 r. - wbrew pogładowi skarżącego - istniała wierzytelność dochodzona w niniejszym procesie i faktu tego nie zmienia przytoczone w uzasadnieniu apelacji wyjęte z kontekstu fragmenty pism procesowych powoda. Zauważyć należy, że zostały one sformułowane w celu obrony przed zarzutem przedawnienia wywodzonym z art. 442 k.c., który stracił aktualność wobec opowiedzenia się judykatury za art. 160 § 1 k.p.a. jako podstawą roszczeń odszkodowawczych w stanach faktycznych takich jak przedmiotowy.

W dacie zawarcia tej umowy wadliwe decyzje administracyjne funkcjonowały już w obrocie prawnym, a będące ich przedmiotem lokale zostały sprzedane najemcom. Decyzje wywołały nieodwracalne skutki prawne. Tym samym bracia G. utracili bezpowrotnie składniki swojego majątku, co wypełnia definicję szkody w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. Jak

wynika z późniejszych decyzji nadzorczych, decyzje lokalowe były bezprawne od chwili ich wydania, a to oznacza, że pozwany dopuścił się deliktu, z którym łączy się odpowiedzialność odszkodowawcza.

Niewątpliwie dla realizacji roszczenia o odszkodowanie za szkodę poniesioną wskutek wadliwej decyzji administracyjnej niezbędny jest prejudykat w postaci decyzji nadzorczej, jednak decyzja taka wywołuje skutek *ex tunc*. Zatem uzyskanie prejudykatu umożliwia wsteczną ocenę decyzji lokalowych i roszczenia odszkodowawczego. Skoro decyzje lokalowe okazały się bezprawne, oznacza to, że bracia G. posiadali roszczenie o odszkodowanie za szkodę powstałą w ich wyniku, natomiast prejudykat był niezbędny dla uzyskania przez roszczenie waloru wymagalności.

W konsekwencji wywoły na temat ekspektatywy wierzytelności są bezprzedmiotowe.

Po drugie nie tylko z pozwu, ale i z samej umowy z dnia 19 maja 2005 r., wynika, że zarówno powód, jak i bracia G. mieli w dacie zawarcia umowy świadomość istnienia szkody związanej ze zbyciem lokali (którą to czynność umożliwiły wadliwe decyzje administracyjne), skoro w umowie przenieśli roszczenia odszkodowawcze z tego tytułu. Jako że strony umowy wiedziały o zbyciu lokali, musiały mieć również świadomość, że zbycie wymagało decyzji administracyjnych zgodnie z ówczesnym stanem prawnym. Brak jest więc podstaw do przyjęcia, że swoim zamiarem nie obejmowały przeniesienia wierzytelności odszkodowawczych związanych z wadliwymi decyzjami administracyjnymi. Kwestia umiejętności oceny, czy szkodzące były decyzje, czy umowy sprzedaży, łączy się z wiedzą prawniczą, a ta przesłanka nie jest wymagana ani dla powstania roszczenia, ani dla jego wymagalności. W umowie z dnia 19 maja 2005 r. strony przeniosły wszelkie roszczenia z tytułu zbycia lokali w stosunku do Skarbu Państwa, dlatego też chybione jest wywodzenie wyłączenia z przelewu wierzytelności związanych z wydaniem wadliwych decyzji administracyjnych z faktu niewymienienia wprost w umowie szkody wywołanej tymi decyzjami.

Okoliczność, że powód w pozwie błędnie wskazał jako źródło szkody umowy cywilnoprawne, nie zaś decyzje administracyjne, nie oznacza, iż przedmiotem przelewu było wyłącznie przeniesienie roszczeń związanych z umowami, a jedynie, że dokonał wadliwej oceny prawnej żądania, co zresztą dostrzegł, wnosząc powództwo ewentualne i ostatecznie tylko je popierając.

Z treści umowy wynika bowiem wprost, że na rzecz powoda przeniesiono – bez wyjątków – roszczenia odszkodowawcze związane z całą procedurą zbycia lokali, czyli także jej administracyjnym etapem. Zauważyć przy tym należy, że Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W., rozpoznając wnioski powoda o wydanie decyzji nadzorczych, nie miało wątpliwości co do przysługiwania mu przymiotu strony w tym postępowaniu, a więc co do istnienia następstwa prawnego po braciach G. w zakresie roszczeń o naprawienie szkody wynikającej z wadliwych decyzji administracyjnych.

W konsekwencji zarzut naruszenia art. 65 § 2 k.c. był bezzasadny.

Nie można podzielić też zarzutu naruszenia art. 361 § 1 i 2 k.c. Okoliczność, że trzy lokale (nr (...)) zostały zbyte już po dniu 27 maja 1990 r., a więc po powstaniu samorządu terytorialnego w obecnym kształcie – przez jego jednostkę, a nie Skarb Państwa, jest irrelevantna prawnie dla rozstrzygnięcia. Nie jest sporne między stronami, że w stanie prawnym obowiązującym w latach 1977 – 1990 dla zbycia lokalu znajdującego się w zasobach Skarbu Państwa warunkiem *sine qua non* było wydanie decyzji administracyjnej w tym przedmiocie. Bez stosownej decyzji niedopuszczalne było zawarcie umowy cywilnoprawnej. Decyzja zawierała wszystkie *essentialia negotii* umowy. Umowa stanowiła jedynie wykonanie decyzji. Z kolei wydanie takiej decyzji kreowało po stronie jej adresata roszczenie o zobowiązanie Skarbu Państwa (następnie gminy) do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i jego zbyciu wraz z udziałem w prawie wieczystego użytkowania gruntu.

Zatem zdarzeniem szkodzącym dla powoda były wadliwe decyzje lokalowe, nie zaś zawarte w ich następstwie umowy. To decyzje prowadziły do wyzucia poprzedników prawnych powoda własności części budynku w postaci przedmiotowych lokali. Gmina, legitymując się ostatecznymi decyzjami administracyjnymi, wydanymi przez organy Skarbu Państwa i pozostającymi w obrocie prawnym, nie miała podstaw prawnych do uchylenia się od zawarcia

umów, bo narażałaby się tym samym na roszczenia najemców i działałaby niezgodnie z prawem. Gdyby nie decyzje, niemożliwe byłoby zbycie lokali.

Zgodnie zaś z art. 361 § 1 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła.

W judykaturze i doktrynie powszechnie przyjmuje się, że przepis art. 361 k.c. należy uznać za odwołanie się do teorii adekwatnego związku przyczynowego, która odpowiedzialnością podmiotu obejmuje jedynie zwykłe (regularne) następstwa danej przyczyny (por. szerzej A. Koch, *Związek przyczynowy jako podstawa odpowiedzialności odszkodowawczej w prawie cywilnym*, Warszawa 1975, s. 94 i n.; M. Kaliński, *Szkoda na mieniu i jej naprawienie*, Warszawa 2008, s. 386 i n.).

Dla stwierdzenia w określonym stanie faktycznym adekwatnego związku przyczynowego należy ustalić, czy zdarzenie stanowi warunek konieczny wystąpienia szkody (test *conditio sine qua non*) oraz czy szkoda jest normalnym następstwem tego zdarzenia (selekcja następstw) (por. Z. Banaszczyk (w:) K. Pietrzykowski, *Komentarz*, t. I, 2005, art. 361, nb 7-8; M. Kaliński, *Szkoda na mieniu...*, s. 386 i n.; A. Koch, *Związek przyczynowy...*, s. 68 i n.).

Test warunku koniecznego pozwala stwierdzić, czy między zdarzeniem a szkodą zachodzi obiektywna zależność. W tym celu należy zbadać, czy niewystąpienie zdarzenia powodowałoby, że szkoda także nie wystąpiłaby. Badana jest przyczynowość określonego zdarzenia dla konkretnej szkody i dla wyniku testu nie mają znaczenia możliwe inne zdarzenia, które mogą mieć wpływ na istnienie i wysokość szkody (por. A. Koch, *Związek przyczynowy...*, s. 77-79; o tzw. przyczynowości hipotetycznej (wyprzedzającej) por. także: J. Jastrzębski, *O wyprzedzającej przyczynowości*, *KPP* 2003, z. 3, s. 612 i n.).

W piśmiennictwie dominuje pogląd, że dla określenia normalnych następstw działania lub zaniechania podmiotu nie należy odwoływać się do przewidywalności (kryterium podmiotowego, właściwego dla ustalania winy), lecz w sposób obiektywny ustalić, czy prawdopodobieństwo skutku zwiększa się każdorazowo wraz z wystąpieniem przyczyny danego rodzaju (por. Z. Banaszczyk (w:) K. Pietrzykowski, *Komentarz*, t. I, 2005, art. 361, nb 8-9; M. Kaliński, *Szkoda na mieniu...*, s. 396 i n.; A. Koch, *Związek przyczynowy...*, s. 128 i n. oraz glosa A. Kocha do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 2002 r., I CKN 1215/00, OSP 2004/11/139). Chodzi o ustalenie, że dane zdarzenie należy do okoliczności ogólnie sprzyjających powstaniu badanego skutku. W tym celu dokonuje się najpierw pewnego uogólnienia przyczyny (zabieg generalizacji), aby określić następnie dla danej sytuacji zakres następstw, które zachodzą w zwyczajnym biegu rzeczy.

Przy dokonywaniu oceny normalności nie jest konieczne ustalenie, że każdorazowemu zaistnieniu danej przyczyny towarzyszy badany skutek (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2006 r., III CSK 135/05, LEX nr 201033). Nie jest też konieczne stwierdzenie, że jest to skutek typowy, zazwyczaj występujący. Wystarczy stwierdzenie, że zwiększa się prawdopodobieństwo jego wystąpienia. W konkretnych okolicznościach nawet wysoce prawdopodobny skutek nie musi wystąpić, będzie jednak normalnym następstwem, jeżeli zaistnieje. Zwiększenie prawdopodobieństwa określa się, porównując możliwość wystąpienia danego skutku w dwóch sytuacjach: gdy dana przyczyna zaistnieje i gdy jej zabraknie.

Zwiększenie prawdopodobieństwa musi mieć cechę stałości. Za normalne mogą być uznane tylko takie następstwa, których prawdopodobieństwo wystąpienia zawsze wzrasta, ilekroć pojawi się przyczyna danego rodzaju (por. szerzej A. Koch, *Związek przyczynowy...*, s. 139-143).

Jak przyjmuje się w judykaturze i doktrynie, następstwo ma charakter normalny wówczas, gdy w danym układzie stosunków i warunków oraz w zwyczajnym biegu rzeczy, bez zaistnienia szczególnych okoliczności, szkoda jest zwykle skutkiem określonego zdarzenia. Zdarzenie rozpatrywane, jako sprawcze zwiększa każdorazowo prawdopodobieństwo wystąpienia skutku w postaci danego uszczerbku.

Przy przyjęciu powyższych zasad normalny związek przyczynowy pomiędzy wadliwymi decyzjami administracyjnymi a utratą prawa własności do sześciu lokali jest niewątpliwy i okoliczność, że trzy z nich zbyła gmina jako następcą prawny Skarbu Państwa związku tego nie przerywa. Decyzje administracyjne umożliwiły zbycie lokali osobom trzecim i spowodowały, że w majątku poprzedników prawnych powoda nastąpił uszczerbek – bezpowrotnie utracili prawo własności części budynku – w zakresie przedmiotowych lokali.

Nietrafny jest zarzut naruszenia art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 363 § 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Co do daty początkowej płatności odsetek wskazać należy, że zgodnie z art. 481 § 1 k.c., jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Treść tego przepisu przesądza o tym, że odsetki są płatne, (zatem wymagalne) z chwilą bezskutecznego upływu terminu spełnienia świadczenia głównego określanego stosownie do art. 455 k.c. Zobowiązania powstające z czynów niedozwolonych są zobowiązaniami bezterminowymi i stają się wymagalne po wezwaniu sprawcy przez poszkodowanego (pokrzywdzonego) do spełnienia świadczenia odszkodowawczego. Od tej zatem chwili - co do zasady - biegnie termin do odsetek za opóźnienie (art. 481 § 1 k.c.). Akcesoryjność roszczenia o odsetki za opóźnienie polega między innymi na uzależnieniu ich powstania od istnienia niespełnionego roszczenia (wierzytelności) o należność główną, zatem ma ono charakter uboczny i związane jest z roszczeniem głównym także przedmiotowo. Dłużnik popada w opóźnienie, jeżeli nie spełnia świadczenia w terminie, w którym stało się ono wymagalne, nawet jeśli kwestionuje jego istnienie lub wysokość (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 października 1994 r. I CRN 121/94, OSNC 1995, Nr 1, poz. 21, z dnia 17 maja 2000 r. I CKN 302/00, LEX nr 52411 i z dnia 22 października 2003 r. II CK 146/02, LEX nr 82271). Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 lutego 2012 r., V CSK 57/11 (LEX nr 1147804) w razie wyrządzenia szkody czynem niedozwolonym odsetki należą się poszkodowanemu już od chwili zgłoszenia roszczenia o zapłatę odszkodowania, w tej bowiem chwili staje się, zgodnie z art. 455 k.c., wymagalny obowiązek spełnienia świadczenia odszkodowawczego. Rozmiar szkody, a tym samym wysokość zgłoszonego żądania podlega weryfikacji w toku procesu, nie zmienia to jednak faktu, że chodzi o weryfikację roszczenia wymagalnego już w dacie zgłoszenia, a nie dopiero w dacie sprecyzowania kwoty i przedstawienia dowodów. Jeżeli po weryfikacji okaże się, że ustalona kwota odszkodowania nie przekracza wysokości kwoty żądanej już wcześniej, nie ma przeszkód do zasądzenia odsetek od tej wcześniejszej daty.

W wyroku z dnia 29 sierpnia 2013 r., I CSK 667/12 (LEX nr 1391106) Sąd Najwyższy stwierdził, że odszkodowanie za krzywdę staje się wymagalne po wezwaniu odpowiedzialnego za naprawienie szkody do spełnienia świadczenia odszkodowawczego na rzecz pokrzywdzonego. Od tej zatem chwili biegnie termin do uiszczenia odsetek za opóźnienie (art. 481 § 1 k.c.). Zobowiązany do zapłaty odszkodowania powinien zatem spełnić świadczenie na rzecz poszkodowanego niezwłocznie po otrzymaniu od niego stosownego wezwania do zapłaty skonkretyzowanej kwoty, a jeśli tego nie czyni, popada w opóźnienie uzasadniające naliczenie odsetek ustawowych od należnej wierzycielowi sumy. Przy odpowiedzialności deliktowej wezwanie do zapłaty związane jest z datą doręczenia odpisu pozwu, chyba że strona wykaże istnienie wcześniejszego wezwania przedsądowego.

Zasądzeniu odsetek od odszkodowania za okres sprzed daty wyrokowania nie stoi na przeszkodzie brzmienie art. 363 § 2 k.c., bowiem nie stanowi on o ustaleniu wysokości odszkodowania na datę wyrokowania, a jedynie wskazuje sposób jego ustalania (wedle cen na datę ustalenia).

Jeśli wysokość odszkodowania jest więc ustalona na datę wcześniejszą niż data wyrokowania, odsetki za opóźnienie są również zasądzone od daty wcześniejszej.

Rację ma pozwany, podnosząc, że to nie biegły ustala wysokość odszkodowania, lecz sąd. Jednak opinia z uwagi na zawarte w niej wiadomości specjalne jest kluczowym dowodem pozwalającym sądowi na to ustalenie. Słusznie Sąd Okręgowy przyjął, że w dacie jej sporządzenia doszło do ustalenia wysokości odszkodowania. Opinia była wprawdzie dwuwariantowa, ale tym samym wyznaczała minimalny poziom odszkodowania i zresztą Sąd Okręgowy przyjął za zasadny wariant mniej korzystny dla powoda.

Istotnie biegła następnie wyjaśniała na piśmie i ustnie wątpliwości zgłoszone przez strony do opinii, jednak wyjaśnienia te nie wpłynęły na wysokość odszkodowania.

Niewadliwe było więc przyjęcie przez Sąd I instancji, iż wysokość odszkodowania została ustalona na datę tejże opinii. Zważyć przy tym należy, że odszkodowanie było w stosunku do wszystkich lokali wymagalne już w 2008 r., a odsetki zasądzono od dnia 15 stycznia 2014 r.

Przyjęcie zasady zasądzania odsetek od odszkodowania dopiero od daty wyrokowania w sposób nieuzasadniony premiowałoby w sprawie niniejszej dłużnika, w którego interesie byłoby przedłużanie postępowania. Nie może też ująć z pola widzenia podstawowa w tej sprawie okoliczność – mianowicie, że pozwany Skarb Państwa w sposób bezprawny zadysponował własnością poprzedników prawnych powoda w ten sposób, że ich tego prawa pozbawił bez jakiegokolwiek ekwiwalentu i przez wiele lat mimo stwierdzenia bezprawności swojego zachowania stosownymi decyzjami administracyjnymi nie podjął żadnych działań, by szkodę naprawić.

Z tych względów Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku na mocy art. 385 k.p.c. oraz art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c. W skład kosztów procesu należnych powodce weszło wynagrodzenie jej pełnomocnika procesowego obliczone zgodnie z § 6 pkt 7 w związku z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

SSA Dorota Markiewicz SSA Edyta Mroczek SSO Marta Szerel