

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 listopada 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Bogdan Świerczakowski

Sędziowie: SA Przemysław Kurzawa

SA Marzena Konsek-Bitkowska (spr.)

Protokolant: ref. staż. Michał Strzelczyk

po rozpoznaniu w dniu 24 listopada 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. J. (1) i S. N. (1)

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

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 3 grudnia 2014 r., sygn. akt I C 902/12

#### **I. w zakresie rozstrzygnięcia o powództwie A. J. (1):**

**1. zmienia zaskarżony wyrok częściowo w punkcie pierwszym, trzecim i czwartym w ten sposób, że:**

**- zasądzoną w punkcie pierwszym kwotę obniża do kwoty 1.690.044 zł (milion sześćset dziewięćdziesiąt tysięcy czterdzieści cztery złote), oddalając powództwo o zapłatę kwoty 568.329,22 zł (pięćset sześćdziesiąt osiem tysięcy trzysta dwadzieścia dziewięć złotych dwadzieścia dwa grosze) wraz z odsetkami od tej kwoty,**

**- ustala, że koszty procesu ponosi A. J. (1) w 38% oraz Skarb Państwa – Prezydent (...) W. w 62%, pozostawiając ich wyliczenie referendarzowi sądowemu,**

**2. oddala apelacje obu stron w pozostałej części,**

**3. ustala, że koszty postępowania apelacyjnego ponosi A. J. (1) w 38% oraz Skarb Państwa – Prezydent (...) W. w 62%, pozostawiając ich wyliczenie referendarzowi sądowemu w sądzie pierwszej instancji;**

#### **II. w zakresie rozstrzygnięcia o powództwie S. N. (1):**

**1. zmienia zaskarżony wyrok częściowo w punkcie pierwszym, trzecim, czwartym, piątym i szóstym w ten sposób, że:**

**- zasądzoną w punkcie pierwszym kwotę obniża do kwoty 391.201,05 zł (trzysta dziewięćdziesiąt jeden tysięcy dwieście jeden złotych pięć groszy), oddalając powództwo o zapłatę kwoty 183.715,19 zł (sto osiemdziesiąt trzy tysiące siedemset piętnaście złotych dziewiętnaście groszy) wraz z odsetkami od tej kwoty,**

**- ustala, że koszty procesu ponosi S. N. (1) w 37% oraz Skarb Państwa – Prezydent (...) W. w 63%, pozostawiając ich wyliczenie referendarzowi sądowemu,**

**2. oddala apelację powoda w całości i apelację pozwanego w pozostałej części,**

**3. ustala, że koszty postępowania apelacyjnego ponosi S. N. (1) w 37% oraz Skarb Państwa – Prezydent (...) W. w 63%, pozostawiając ich wyliczenie referendarzowi sądowemu w sądzie pierwszej instancji.**

Przemysław Kurzawa Bogdan Świerczakowski Marzena Konsek-Bitkowska

Sygn. akt I ACa 388/15

## UZASADNIENIE

Powód A. J. (1) wniósł o zasądzenie od Skarbu Państwa - Prezydenta (...) W. kwoty 1 376 922,05 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu albo od dnia następnego po wykonaniu operatu szacunkowego ustalającego wysokość odszkodowania, albo od wydania wyroku do dnia zapłaty. Ponadto powód domagał się zasądzenia kosztów postępowania.

Powód S. N. (1) wniósł w odrębnej sprawie o zasądzenie od Skarbu Państwa - Prezydenta (...) W. i Wojewodę (...) kwoty 620 027,50 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu albo od dnia następnego po wykonaniu operatu szacunkowego ustalającego wysokość odszkodowania, albo od wydania wyroku do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

Obie sprawy połączono do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

Obaj powodowie wskazali na szkodę wywołaną stwierdzeniem wydania z naruszeniem prawa decyzji administracyjnych zezwalających na sprzedaż na rzecz dotychczasowych najemców lokali nr (...) przy ul. (...) w W., w wyniku czego wskazane lokale nie weszły w skład majątku A. J. (1), który jest następcą prawnym przeddekretowych właścicieli nieruchomości w udziale 66,7%, ani w skład majątku S. N. (2), który jest następcą prawnym przeddekretowych właścicieli nieruchomości w udziale 14,1%.

Powód A. J. (1) wskazał, że w przypadku lokalu nr (...) jego szkoda wyraża się ceną, którą uiszcili poprzednicy prawni powoda w związku z nabyciem tego lokalu, którą należy zwaloryzować. Analogiczne stanowisko zajął powód S. N. (1) w zakresie lokalu nr (...).

Powód S. N. (1) objął swoim powództwem także żądanie zapłaty kwoty 46 521,26 zł zwaloryzowanego czynszu najmu, uiszczonego przez jego poprzedników prawnych za lokal nr (...) za okres od dnia 31 sierpnia 1971 roku do dnia 14 czerwca 1985 roku.

Pozwany Skarb Państwa wniósł o oddalenie obu powództw i zasądzenie kosztów procesu, kwestionując żądania co do zasady i wysokości. Zarzucił brak legitymacji czynnej obu powodów, wskazując, że nie wykazali oni, aby prawo do nieruchomości przy ul. (...) w W. przysługiwało M. J.. Pozwany podnosił także, iż w dacie sprzedaży praw do spornej nieruchomości, stanowiła ona już własność gminy, co nastąpiło z chwilą wejścia w życie dekretu (...); poprzednicy prawni powodów nie mogli zatem nabyć praw do tej nieruchomości, skoro nie przysługiwały one zbywcom. Skarb Państwa podniósł również zarzut, że A. J. (1) przysługuje udział 60,7%.

Pozwany zarzucił, że jedynym źródłem szkody mogła być decyzja odmawiająca przyznania prawa własności czasowej (użytkowania wieczystego), której nieważność stwierdzona została mocą decyzji Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 8 marca 2001 roku, a wadliwe prawnie decyzje lokalowe nie wyrządziły powodowi szkody i nie stanowią jej samoistnego źródła. Zdaniem pozwanego pomiędzy wadliwymi decyzjami lokalowymi a szkodą nie zachodzi związek przyczynowo - skutkowy w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. Przyjęcie, że jedynym możliwym źródłem szkody poniesionej powodów może być decyzja odmawiająca przyznania prawa własności czasowej stanowiło dla pozwanego asumpt do podniesienia zarzutu przedawnienia roszczenia na podstawie art. 160 § 6 k.p.a., którego termin upłynął na długo przed wniesieniem pozwu, bo w 2004 roku.

Pozwany zanegował wskazywaną przez powodów wysokość szkody z tym, że w zakresie lokalu nr (...) w przypadku A. J. (1) oraz lokalu nr (...) w przypadku S. N. (1) przyznał, że w grę może wchodzić jedynie odszkodowanie równe zwaloryzowanej kwocie wydatkowanej na zakup tych lokali.

Pozwany wskazał, że budynek przy ul. (...) w W. wskutek działań wojennych został spalony w dużej części, lecz niecałkowicie, a powodowie nie udowodnili, aby ich poprzednicy prawni odbudowali go po wojnie. Pozwany zaprezentował pogląd o tym, że w powojennej, zniszczonej i objętej publiczną gospodarką lokalami W. praktyką było obciążanie kosztami naprawy wynajmujących lokale.

Wreszcie pozwany zakwestionował wyliczenia zwaloryzowanych kwot czynszu; wskazał, że czynsz ten był przeznaczany na koszty eksploatacji i bieżące remonty, a zatem na wydatki związane ze zwykłym zarządaniem nieruchomości, które i tak byłyby ponoszone z uwagi na zamieszkiwanie w lokalu bez względu na to, czy powodowi S. N. (1) bądź jego poprzednikom prawnym przysługiwał status właściciela czy najemcy tego lokalu.

Powód A. J. (1) ostatecznie wniósł o zasądzenie kwoty 2 736 184,55 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu albo od dnia następnego po wykonaniu operatu szacunkowego ustalającego wysokość odszkodowania, albo od wydania wyroku do dnia zapłaty.

Powód S. N. (1) ostatecznie wniósł o zasądzenia kwoty 621 437,50 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu albo od dnia następnego po wykonaniu operatu szacunkowego ustalającego wysokość odszkodowania, albo od wydania wyroku do dnia zapłaty. Powodowie domagali się ponadto zasądzenia kosztów zastępstwa procesowego w wysokości podwójnej stawki minimalnej.

Wyrokiem z dnia 3 grudnia 2014 roku Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego na rzecz A. J. (1) kwotę 2.258.373,22 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 3 grudnia 2014 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 92.984,71 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie i zasądził od A. J. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratury Generalnej Skarbu Państwa kwotę 1.296 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Tym samym wyrokiem Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda S. N. (1) kwotę 574 916,24 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 3 grudnia 2014 roku do dnia zapłaty i kwotę 35 145,84 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie i zasądził od S. N. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratury Generalnej Skarbu Państwa kwotę 576 zł. tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Jednocześnie Sąd nakazał pobrać od Skarbu Państwa - Prezydenta (...) W. na rzecz Skarbu Państwa - Kasy Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 2 189,98 zł tytułem uiszczenia kosztów sądowych w części nieobciążającej przeciwnika, jak również nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa (Kasy Sądu Okręgowego w Warszawie) z roszczenia zasądzonego na rzecz S. N. (1) kwotę 230,43 zł tytułem uzupełnienia brakujących wydatków sądowych w części nieobciążającej przeciwnika.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Właścicielkami zabudowanej dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., objętej księgą hipoteczną Nr(...) stanowiącej obecnie działkę ewidencyjną o nr (...) oraz część działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...) były niepodzielnie po połowie H. M. i S. G.. Przedmiotowa nieruchomość z dniem 21 listopada

1945 roku na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze(...) (dalej: dekret (...)) przeszła na własność Gminy (...) W., a od 1950 roku stała się własnością Skarbu Państwa.

Notarialną umową sprzedaży z 16 lipca 1948 r. H. M. i S. G. zbyły na rzecz M. J. udział 2/3 i na rzecz M. L. (1) udział wynoszący 1/3 w tej nieruchomości ze wszystkimi przynależnymi prawami i ograniczeniami wynikającymi z dekretu (...) za cenę 3.023.000 ówczesnych złotych; nabywcy weszli w posiadanie nieruchomości.

W wymaganym prawem terminie, w dniu 20 września 1948 r., dotychczasowi właściciele nieruchomości złożyli wnioski o przyznanie do niej prawa własności czasowej za czynszem symbolicznym.

W związku z tym, że wskutek działań wojennych budynek mieszkalny został spalony w dużym stopniu, lecz niecałkowicie (zachowane były ogniotrwałe stropy) M. J. i M. L. (1) złożyli podanie o wydanie pozwolenia na wykonanie robót budowlanych w celu odbudowy budynku przedstawiając zatwierdzony w dniu 28 lipca 1948 roku projekt. W dniu 27 grudnia 1948 roku uzyskali pozwolenie na odbudowę dwupiętrowego wolnostojącego murowanego budynku zgodnie z projektem. Organ wyznaczył nabywcom termin rozpoczęcia robót do dnia 31 grudnia 1948 roku, termin wyremontowania murów do wysokości I piętra i pokrycia dachem do 1 kwietnia 1949 roku, termin ukończenia robót dnia 31 grudnia 1949 roku licząc od dnia następnego po wystawieniu pozwolenia. Organ pouczył nadto wnioskujących, że niezastosowanie się do poszczególnych wyznaczonych terminów etapów robót pociągnie za sobą odebranie prawa naprawy obiektu i skierowanie go do wykonania zastępczego.

Umową notarialną z 9 lutego 1950 r. M. J. i M. L. (1) niepodzielną część wynoszącą 14,4% części nieruchomości wraz z taką częścią domu i tego wszystkiego, co się na tym miejscu znajdowało a część składową stanowiło w ramach uprawnień wynikających z dekretu (...) sprzedali J. L.. Umową notarialną z 18 lutego 1950 r. M. J. część wynoszącą 14,1% z należącej do niego współwłasności nieruchomości wraz z taką częścią domu i tego wszystkiego, co się na tym miejscu znajdowało a część składową stanowiło w ramach uprawnień wynikających z dekretu (...) sprzedał J. N.. Umową notarialną z 1 marca 1957 r. M. L. (1) część należącego do niego udziału wynoszącą 17,8% w stosunku do całego budynku sprzedał M. J..

Orzeczeniem administracyjnym nr (...) z 31 sierpnia 1967 r. Prezydium Rady Narodowej (...) W. odmówiło M. J., M. L. (1), J. N. i J. L. ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w W., nr hipotecznym(...), o powierzchni 796,46m<sup>(2)</sup>, stwierdzając jednocześnie, że wszystkie budynki znajdujące się na gruncie przeszły na własność Skarbu Państwa. Decyzją z 6 listopada 1967 r. Ministerstwo Gospodarki Komunalnej utrzymało w mocy powyższe orzeczenie.

Decyzją z 8 marca 2001 r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast stwierdził nieważność decyzji Ministerstwo Gospodarki Komunalnej z 6 listopada 1967 r. Ten organ utrzymał następnie w mocy swą decyzję z 8 marca 2001 r. mocą decyzji z 12 czerwca 2001 r. Wyrokiem z 30 stycznia 2008 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny oddalił skargę na decyzję Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z 12 czerwca 2001 r.

Decyzją z 6 kwietnia 2009 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze rozpatrzyło odwołanie od orzeczenia Prezydium Rady Narodowej (...) W. z 31 sierpnia i uchyliło je przekazując sprawę do ponownego rozpoznania organowi I instancji. Wniosek dawnych właścicieli hipotecznych o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu przy ul. (...) w W. podlegał ponownemu rozpoznaniu, w wyniku czego decyzją z 20 marca 2012 r. Prezydent (...) W. ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczyste do niezabudowanego gruntu o powierzchni 511m<sup>(2)</sup>, dz. ewid. nr (...) z obrębu (...) (KW nr (...)), na rzecz U. K. w udziale wynoszącym 0,072 części, na rzecz P. P. w udziale wynoszącym 0,024 części, na rzecz E. P. w udziale wynoszącym 0,024 części, na rzecz H. P. w udziale wynoszącym 0,024 części, na rzecz powoda S. N. (1) w udziale wynoszącym 0,141 części, na rzecz powoda A. J. (1) w udziale wynoszącym 0,607 części, na rzecz M. L. (2) w udziale wynoszącym 0,054 części, na rzecz A. L. w udziale wynoszącym 0,054 części za czynszem symbolicznym.

Decyzją z 20 marca 2012 r. Prezydent (...) W. ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,034 zabudowanej części gruntu o powierzchni 305m<sup>(2)</sup>, dz. ewid. nr (...) z obrębu (...) (KW nr (...)),

na rzecz U. K. w udziale wynoszącym o, (...) części, na rzecz P. P. w udziale wynoszącym o, (...) części, na rzecz E. P. w udziale wynoszącym o, (...) części, na rzecz H. P. w udziale wynoszącym o, (...) części, na rzecz powoda S. N. (1) w udziale wynoszącym o, (...) części, na rzecz powoda A. J. (1) w udziale wynoszącym o, (...) części, na rzecz M. L. (2) w udziale wynoszącym o, (...) części, na rzecz A. L. w udziale wynoszącym o, (...) części za czynszem symbolicznym i jednocześnie odmówił ustanowienia tego prawa do udziału wynoszącego 0,966 części, oddanego w użytkowanie wieczyste właścicielom lokali nr (...) oraz garażu.

W latach 1976 – 1985 doszło do zbycia lokali nr (...) oraz garażu wraz z przypadającymi na te lokale udziałami w prawie użytkowania wieczystego gruntu.

Lokal nr (...) został przeznaczony do sprzedaży na rzecz jego dotychczasowych najemców, poprzedników prawnych A. J. (2) i S. małżonków J. na podstawie decyzji Naczelnika Dzielnic W. M. z 12 lutego 1976 r. Lokal ten został następnie sprzedany na ich rzecz umową z 6 maja 1976 r. za cenę 181.274,96zł, co stanowi obecnie 121.442,55 zł. Decyzją z 25 listopada 2010 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze stwierdziło, że decyzja Naczelnika Dzielnic W. M. z 12 lutego 1976 r. została wydana z naruszeniem prawa, jednakże nie można stwierdzić jej nieważności z powodu wywołania nieodwracalnych skutków prawnych.

Lokal nr (...) został przeznaczony do sprzedaży na rzecz jego dotychczasowego najemcy na podstawie decyzji Naczelnika Dzielnic W. M. z 4 listopada 1976 roku. Lokal ten został następnie sprzedany. Decyzją z 20 września 2011 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze stwierdziło, że decyzja z 4 listopada 1976 r. została wydana z naruszeniem prawa, jednakże nie można stwierdzić jej nieważności z powodu wywołania nieodwracalnych skutków prawnych.

Lokal nr (...) został przeznaczony do sprzedaży na rzecz jego dotychczasowego najemcy na podstawie decyzji (...) (...). W. M. z 8 kwietnia 1982 r. Lokal ten został następnie sprzedany. Decyzją z 12 października 2011 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze stwierdziło, że powyższa decyzja została wydana z naruszeniem prawa, jednakże nie można stwierdzić jej nieważności z powodu wywołania nieodwracalnych skutków prawnych.

Lokal nr (...) został przeznaczony do sprzedaży na rzecz jego dotychczasowych najemców, poprzedników prawnych S. J. i A. małżonków N. na podstawie decyzji Kierownika Wydziału Geodezji Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicowego W. – M. z 18 stycznia 1985 r. Lokal ten został następnie sprzedany umową z 14 czerwca 1985 r. Decyzją z 20 września 2011 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze stwierdziło, że powyższa decyzja została wydana z naruszeniem prawa, jednakże nie można stwierdzić jej nieważności z powodu wywołania nieodwracalnych skutków prawnych.

Lokal nr (...) został przeznaczony do sprzedaży na rzecz jego dotychczasowego najemcy na podstawie decyzji Naczelnika Dzielnic W. M. z 3 marca 1976 r. Lokal ten został następnie sprzedany. Decyzją z 12 października 2011 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze stwierdziło, że powyższa decyzja z 3 marca 1976 r. została wydana z naruszeniem prawa, jednakże nie można stwierdzić jej nieważności z powodu wywołania nieodwracalnych skutków prawnych.

Lokal nr (...) został przeznaczony do sprzedaży na rzecz jego dotychczasowego najemcy na podstawie decyzji Naczelnika Dzielnic W. M. z 10 grudnia 1976 r. Lokal ten został sprzedany. Decyzją z 20 września 2011 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze stwierdziło, że powyższa decyzja z 10 grudnia 1976 r. została wydana z naruszeniem prawa, jednakże nie można stwierdzić jej nieważności z powodu wywołania nieodwracalnych skutków prawnych.

A. J. (1) jest następcą prawnym M. J. co do całości jego udziału w nieruchomości. Powód S. N. (1) jest następcą prawnym A. i J. N. w całości.

Aktualna wartość rynkowa lokalu nr (...), bez uwzględnienia obciążenia szczególnym trybem najmu, według jego stanu na dzień 12 lutego 1976 r. a cen aktualnych wynosi 943 800 zł. Wartość lokali nr (...) według ich stanu na dzień wydania decyzji o przeznaczeniu ich do sprzedaży, bez uwzględnienia obciążenia szczególnym trybem najmu, według

poziomu cen aktualnych wynosi łącznie 2.968.800 zł, a lokalu nr (...) według jego stanu na dzień 18 stycznia 1985 r. bez uwzględnienia obciążenia szczególnym trybem najmu według poziomu cen aktualnych wynosi 933 800 zł.

Sąd Okręgowy zważył, że decyzje sprzedażowe, z których powodowie wywodzą swoje roszczenia, zostały wydane przed 1 września 2004 r., wobec tego podstawą prawną ewentualnej odpowiedzialności pozwanego Skarbu Państwa jest art. 160 k.p.a. w zw. z art. 5 ustawy z 2004 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych ustaw (Dz. U. nr 162, poz. 1692). Decyzje nadzorcze w stosunku do decyzji sprzedażowych zapadły na przełomie września i października 2011 r. Ich mocą decyzje sprzedażowe zostały uznane za wydane z naruszeniem prawa, jednak z uwagi na wywołanie przez nie nieodwracalnych skutków prawnych nie można było stwierdzić ich nieważności. Obydwa pozwy wniesione zostały przed upływem terminu przedawnienia wynikającego z art. 160 § 6 k.p.a.

Zarzut braku legitymacji czynnej powodów jest niesłuszny, ponieważ z przedstawionych przez stronę powodową dokumentów w postaci zaświadczenia sądu grodzkiego, postanowień spadkowych, aktów poświadczenia dziedziczenia, umów o dział spadku oraz decyzji administracyjnych wynika niezbicie, że pomiędzy H. M. i S. G. a każdym z powodów istnieje zamknięty łańcuch czynności prawnych *inter vivos* i *mortis causae*, które prowadzą do wniosku o przysługiwaniu każdemu z powodów statusu uprawnionego do nieruchomości przy ul. (...) w W..

Spór między stronami dotyczył także udziałów A. J. (1), który utrzymywał, że przysługuje mu udział 66,7%, podczas gdy pozwany wskazywał, że udział ten wynosi 60,7%. Analizując transakcje udziałami we współwłasności Sąd doszedł do wniosku, że udział A. J. (1) wynosi jedynie 55,3%. Zdaniem Sądu tylko przy takim wyliczeniu powód S. N. (1) może dochodzić odszkodowania stanowiącego 14,1% wartości lokali.

Pozwany Skarb Państwa twierdził, że jedynym źródłem ewentualnej szkody mogła być tylko decyzja Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia 6 listopada 1967 r., której nieważność stwierdził Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast decyzją z 8 marca 2001 r. Termin przedawnienia roszczeń płynących z tej decyzji upłynął jednak z dniem 8 marca 2004 r.

Analizując ustalony w niniejszej sprawie stan faktyczny Sąd uznał jednak, że pomiędzy decyzjami o sprzedaży lokali nr (...), których wadliwość prawna została potwierdzona decyzjami SKO z września i października 2011 roku a szkodą powodów w postaci nieustanowienia w udziale obejmującym te lokale na ich rzecz prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości istnieje normalny związek przyczynowy w rozumieniu art. 361 § 1 k.c., a one same mogą stanowić bezpośrednie źródło szkody powodów.

Taka ocena Sądu wynika z analizy zdarzeń składających się na łańcuch przyczynowo – skutkowy zapoczątkowanych wydaniem orzeczenia Prezydium Rady Narodowej (...). W. z 31 sierpnia 1967 r. o odmowie ustanowienia prawa własności czasowej do gruntu spornej nieruchomości, utrzymanego w mocy decyzją Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z 6 listopada 1967 r. Należy zauważyć, że decyzja z 6 listopada 1967 r. została unieważniona przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast mocą decyzji z 8 marca 2001 r., co otworzyło drogę do ponownego zbadania prawidłowości decyzji dekretowej. Nie uznano wówczas w żadnym zakresie, a szczególnie w części dotyczącej sprzedanych już w tamtym czasie lokali, że decyzja Ministerstwa Gospodarki Komunalnej została wydana z naruszeniem prawa, a tylko w takiej konfiguracji można by mówić, że już z tą chwilą powodowie dowiedzieli się, że utrata praw do nieruchomości wynikająca ze zbycia lokali jest nieodwracalna. Nie doszło również w 2001 r. do stwierdzenia nieważności bądź wydania z naruszeniem prawa decyzji dekretowej Prezydium Rady Narodowej (...) W. z 31 sierpnia 1967 r. Decyzja ta została natomiast uchylona i to dopiero mocą decyzji SKO z 6 kwietnia 2009 r.

Zdaniem Sądu, skoro stwierdzono nieważność decyzji organu II instancji, zaś nie stwierdzono, że decyzja ta w części dotyczącej lokali nie może zostać unieważniona, gdyż wywołała nieodwracalne skutki prawne, jednocześnie nie wydano w 2001 r. decyzji stwierdzającej nieważność bądź wydanie z naruszeniem prawa orzeczenia administracyjnego z 31 sierpnia 1967 r., to nie jest poprawne stanowisko pozwanego, że wskutek stwierdzenia nieważności decyzji organu II instancji doszło do powstania szkody w majątku powodów. Taka sytuacja miałaby miejsce wtedy, gdyby decyzja Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z 6 listopada 1967 r. została uznana za wydaną z naruszeniem prawa w części dotyczącej sprzedanych lokali. Tylko w takim przypadku można by zasadnie twierdzić, że było to źródło szkody

powodów, a niewniesienie powództwa w ciągu trzech lat od wydania decyzji nadzorczej skutkowałoby przedawnieniem roszczenia. Taka sytuacja jednakowoż nie ma miejsca w tej sprawie. Stwierdzenie nieważności decyzji organu II instancji otworzyło drogę do rozpoznania odwołania, a uchylenie orzeczenia administracyjnego z 31 sierpnia 1967 r. oznaczało w ocenie Sądu wyeliminowanie go ze skutkiem *ex tunc*, nie rodząc odpowiedzialności odszkodowawczej Skarbu Państwa, skoro wniosek dekretowy podlegał ponownemu rozpoznaniu.

Z tego powodu Sąd uznał, że szkodę powodów spowodowało dopiero wydanie decyzji o przeznaczeniu lokali nr (...) do zbycia, a wadliwość prawna tych decyzji została potwierdzona decyzjami SKO z września i października 2011 r. Gdyby decyzje te nie zostały wydane, wniosek dekretowy powodów (ich poprzedników prawnych) zostałby w całości załatwiony pozytywnie, gdyż nie przedstawiono żadnych argumentów, które mogłyby stanowić o przeszkodzie dla uwzględnienia tego wniosku. Zarzut braku szkody wynikającej z decyzji sprzedażowych jest zatem chybiony, podobnie jak zarzut przedawnienia roszczenia. Roszczenia powodów wywodzone z wadliwych decyzji lokalowych nie przedawniły się, bowiem obydwa powództwa wniesione zostały w czasie biegu trzyletniego terminu, o którym mowa w art. 160 § 6 k.p.a.

Wobec stwierdzenia wydania z naruszeniem prawa wskazanych decyzji sprzedażowych powodom przysługuje roszczenie odszkodowawcze w oparciu o przepis art. 160 § 1 i 2 k.p.a.

Uszczerbek majątkowy po stronie powodów jest normalnym następstwem niezaspokojenia uprawnienia do przyznania prawa własności czasowej (użytkowania wieczystego). Do konkluzji o istnieniu bezpośredniego związku przyczynowego prowadzi dokonana ocena, czy szkoda nastąpiłaby także wtedy, gdyby zapadła decyzja zgodna z prawem. Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego i Naczelnego Sadu Administracyjnego art. 7 ust. 2 dekretu z dnia 26 października 1945 roku był źródłem obowiązku gminy, a następnie Państwa i odpowiadającego mu uprawnienia byłego właściciela do domagania się ustanowienia prawa w drodze administracyjnej decyzji. Gdyby nie sprzedaż lokali na podstawie wadliwych prawnie decyzji, powodowie uzyskaliby prawo o większej wartości obejmującej sprzedane najemcom lokale. Na skutek wydania wadliwych decyzji doszło bowiem do zbycia przez gminę lokali na rzecz osób trzecich, co przesądziło o braku możliwości odwrócenia skutków prawnych wydanych decyzji w drodze postępowania administracyjnego.

Należy w tym miejscu podnieść, że w zakresie szkody A. J. (1) w związku z utratą lokalu nr (...) oraz szkody S. N. (1) w związku z utratą lokalu nr (...) zasadne jest zgodne stanowisko stron, że miernikiem tej szkody nie jest wartość lokalu, lecz cena, którą poprzednicy prawni powodów jako najemcy lokali uіścili w związku z ich nabyciem.

W przypadku A. J. (1) była to kwota 181.274,964 zł, którą należało uaktualnić zgodnie z art. 363 § 2 k.c. wedle wysokości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia, które w 1976 r. wynosiło 4.281 zł. Cena lokalu stanowiła zatem 4234% tego wynagrodzenia. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w II kwartale 2012 r. wyniosło 3.496,82 zł. Zatem zwaloryzowana cena wynieść powinna łącznie 181.257,54 zł., a udział 55,3% przypadający powodowi wynosi 100.235,42zł. Do tej kwoty należy dodać 55,3% wartości pozostałych lokali (2- 6) wyliczonej przez biegłego S. O. na kwotę łączną 3.902.600 zł, z czego 55,3% stanowi 2.158.137,80 zł, co daje łącznie zasądzone 2.258.373,22 zł.

Poprzednicy S. N. (3) nabyli lokal nr (...) za 936.269 zł, którą należało uaktualnić zgodnie z art. 363 § 2 k.c. wedle wysokości przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia, które w 1985 r. wynosiło 20.005 ówczesnych zł. Cena lokalu stanowiła zatem 4 680,17% tego wynagrodzenia. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w 2012 r. wyniosło 3.521,67 zł. Zatem zwaloryzowana cena wynieść powinna łącznie 164.820,14zł, a udział 14,1% przypadający powodowi daje sumę 23.239,64 zł. Do tej kwoty należy dodać 14,1% wartości pozostałych lokali (1, 2, 3, 5, 6) wyliczoną przez biegłego na kwotę łączną 3.912.600 zł, co daje kwotę 551.676,60 zł i razem z kwotą 23.239,64 zł daje zasądzoną na rzecz S. N. (1) kwotę 574.916,24 zł.

Odsetki ustawowe z uwagi na odszkodowawczy charakter roszczenia (art. 363 § 2 k.c.) zostały zasądzone dla obu powodów od daty wydania wyroku.

Dalej idące powództwa jako bezzasadne zostały oddalone.

Sąd uznał, że przy ustaleniu rozmiaru szkody w aspekcie wartości sprzedanych lokali nie ma podstaw do wzięcia pod uwagę wszystkich ograniczeń prawnych, którym podlegałyby lokale, gdyby nie doszło do ich bezprawnego przejęcia przez Państwo. W tym zakresie Sąd podzielił zapatrywanie leżące u podstaw wydania wyroku Sądu Najwyższego z 11 kwietnia 2014 r. (I CSK 309/13, LEX nr 1523389), iż zachodzi w takim przypadku konieczność udowodnienia, że na moment orzekania o odszkodowaniu lokale podlegałyby ograniczeniom, w tym wynikającym z publicznej gospodarki lokalami.

Powodowie, w ocenie Sądu, udowodnili pozwoleniem na odbudowę wydanym w 27 grudnia 1948 r. oraz brakiem dowodu na odebranie im tego prawa ze względu na niewykonanie naprawy budynku, że ich poprzednicy prawni dokonali odbudowy zniszczonego wskutek działań wojennych budynku. Pozwany nie przedstawił dowodów na okoliczność przeciwną. To ustalenie z kolei nakazuje wzięcie pod uwagę przepisu art. 3 lit. c dekretu z dnia 21 grudnia 1945 roku o publicznej gospodarce lokalami i kontroli najmu (Dz. U. z 1946, nr 4, poz. 27 w brzmieniu pierwotnym), zgodnie z którym przepisom dekretu niniejszego nie podlegają budynki i lokale wyłączone spod publicznej gospodarki lokalami na podstawie przepisów szczególnych. Zgodnie z treścią art. 1 ust. 4 dekretu z dnia 26 października 1945 roku o rozbiórce i naprawie budynków zniszczonych i uszkodzonych wskutek wojny (Dz. U. nr 50, poz. 281) budynkiem uszkodzonym w rozumieniu niniejszego dekretu jest budynek, który wskutek przyczyn, o których mowa w ustępie poprzedzającym, znajduje się w stanie niezdatnym w całości lub części do użytkowania, może być jednak według orzeczenia władzy budowlanej, doprowadzony do stanu używalności. W myśl art. 3 ust. 1, jeżeli właściciel nie wykona obowiązku, przewidzianego w art. 2, władza budowlana albo organ powołany do odbudowy uprawnione są do wykonania powyższych czynności. Art. 6 ust. 1 zdanie pierwsze tego dekretu stanowił, że lokale doprowadzone do stanu używalności wskutek gruntownej naprawy budynku uszkodzonego nie podlegają ograniczeniom przewidzianym w przepisach o gospodarce lokalami i w przepisach o wysokości komornego. Wobec tego powodowie wykazali, że odbudowany z ich własnych środków budynek nie podlegał publicznej gospodarce lokalami i dlatego nie ma podstaw do wyliczenia wartości utraconych lokali z uwzględnieniem obciążenia ich ustawowym prawem najmu.

Sąd uznał za niezasadne żądanie S. N. (1) zapłaty kwoty 46 521,26 zł tytułem odszkodowania obejmującego zwaloryzowany czynsz najmu uiszczony przez jego poprzedników prawnych za lokal nr (...) za okres od 31 sierpnia 1971 r. do 14 czerwca 1985 r. Należy przyjąć, że poniesienie przez najemców lokalu kosztów czynszu nie stanowi szkody pozostającej w związku przyczynowo – skutkowym z wadliwą decyzją o sprzedaży lokalu. Gdyby nie sprzedaż lokalu poprzednicy prawni powoda w dalszym ciągu byłiby najemcami tego lokalu aż do czasu rozpoznania wniosku dekretowego i zobowiązani byłiby uiszczać czynsz za korzystanie z lokalu. Kwoty czynszu i tak wyszłyby z ich majątku. Z drugiej strony, gdyby byli właścicielami lokalu i tak ponosiliby koszty utrzymania nieruchomości, która stanowiła przedmiot współwłasności. Jak powszechnie wiadomo koszty utrzymania nieruchomości są znaczne, a czynsze najmu w lokalach komunalnych od lat kształtowały się na tak niskim poziomie, że z trudem wystarczały na bieżące administrowanie nieruchomością, nie mówiąc o zachowaniu substancji budynku, czy jego modernizacji. Stąd nawet w przypadku przyjęcia, że gdyby nie wadliwa prawnie decyzja sprzedażowa, przysługiwałby poprzednikom prawnym powoda tytuł własności do tego lokalu, mieliby oni obowiązek uczestniczenia w kosztach utrzymania nieruchomości, podobnie jak to się dzieje we wspólnocie mieszkaniowej.

Jak wykazano wyżej, prawnie wadliwe były wydane w roku 1976 i 1985 decyzje Naczelnika Dzielnicy Urzędu Dzielnicowego W. M. oraz Kierownika Wydziału Urzędu Miasta. Zgodnie z treścią art. 160 § 3 k.p.a. odszkodowanie przysługuje od organu, który wydał zaskarżoną decyzję z naruszeniem art. 156 § 1 k.p.a. Ponieważ organy, które tę decyzję wydały już nie istnieją, wobec tego odpowiedzialność odszkodowawcza obciąża następcę prawnego organu, który tę wadliwą decyzję wydał. Naczelnik Dzielnicy był terenowym organem administracji państwowej w dzielnicy miasta /art. 49 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 22 listopada 1973 roku o zmianie ustawy o radach narodowych – Dz. U. nr 47 z 1973 roku, poz. 276/. Następnie w myśl art. 123 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 1983 roku o systemie rad narodowych i samorządu terytorialnego /Dz. U. Nr 88 poz. 26/ naczelnicy dzielnicy stali się terenowymi organami administracji państwowej o właściwości ogólnej w miastach podzielonych na dzielnice. Stan ten uległ zmianie z dniem



27 maja 1990 roku, kiedy do właściwości kierowników urzędów rejonowych przeszły, między innymi, kompetencje należące uprzednio do terenowych organów administracji państwowej o właściwości szczególnej i ogólnej stopnia podstawowego /art.53 ust. 2 ustawy z dnia 22 marca 1990 terenowych organach administracji rządowej ogólnej Dz. U. nr 21/90, poz.123/. Następnie zaś w związku z kolejną reformą administracji publicznej /art. 94 ustawy z dnia 13 października 1998 roku przepisy wprowadzające ustawę reformującą administrację publiczną Dz. U. Nr 133, poz. 872 z późn. zm./ do właściwości starosty przeszły jako zadania z zakresu administracji rządowej określone w przepisach zadania urzędów rejonowych administracji ogólnej oraz zadania i kompetencje kierowników tych organów. Po likwidacji Powiatu (...) a tym samym i urzędu Starosty /ustawa z dnia 15 marca 2002 roku o ustroju (...). W. Dz. U. Nr 41, poz. 361/ kompetencje i uprawnienia Starosty przeszły na Prezydenta (...). W.. Przedstawiony stan prawny prowadzi do wniosku, iż biernie legitymowany w sprawie jest Skarb Państwa - Prezydent (...) W..

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. stosunkowo je rozdzielając. Sąd ustalił, że A. J. (1) wygrał sprawę w 82%, zaś S. N. (1) w 92%.

Od powyższego wyroku obie strony wniosły apelacje.

Pozwany zaskarżył wyrok w części, tj. w sprawie z powództwa A. J. (1) w zakresie rozstrzygnięć zawartych w pkt I i III wyroku i w sprawie z powództwa S. N. (1) w zakresie rozstrzygnięć zawartych w pkt I, III i V wyroku, zarzucając temu wyrokowi :

- 1) naruszenie art. 361 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 160 § 1 k.p.a. poprzez przyjęcie, że powodowie ponieśli szkodę na skutek wydania decyzji sprzedażowych,
- 2) naruszenie art. 160 § 6 k.p.a. poprzez przyjęcie, że roszczenie powodów nie uległo przedawnieniu,
- 3) naruszenie art. 363 § 1 k.c. polegające na uznaniu, iż zasądzona tytułem odszkodowania kwota, stanowi odpowiednią sumę pieniężną pomimo tego, iż nie uwzględniła ona obciążenia utraconych lokali obligatoryjnym prawem najmu wynikającym z publicznej gospodarki lokalami
- 4) naruszenie art. 233 k.p.c. polegające na dokonaniu oceny opinii biegłego bez wszechstronnego rozważenia zebranego materiału i w konsekwencji ustaleniu odszkodowania równego wartości nieruchomości - wartości rynkowej lokali mieszkalnych bez uwzględnienia ich obciążenia obligatoryjnym prawem najmu wynikającym z publicznej gospodarki lokalami

Powołując się na powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w sprawie z powództwa A. J. (1) w zakresie rozstrzygnięć zawartych w pkt I i III, a także w sprawie z powództwa S. N. (1) w zakresie rozstrzygnięć zawartych w pkt I, III i V poprzez oddalenie powództwa, stosowną zmianę postanowień o kosztach postępowania przez sądem I instancji oraz zasądzenie kosztów procesu na rzecz Skarbu Państwa - Prezydenta(...) W., w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa,

Powód A. J. (1) zaskarżył wyrok w części tj. w pkt. II i IV, zarzucając:

1. naruszenie art. 160 k.p.a. w zw. z art. 361 § 2 k.c. przez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, co doprowadziło do przyznania odszkodowania za udział 0,553 części pomimo, iż rzeczywisty udział powoda w spornej nieruchomości wynosi 0,607 części,
2. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne ustalenie wysokości udziałów przysługujących powodowi w nieruchomości,
3. naruszenie art. 102 k.p.c.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w zaskarżonej części i zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Powód S. N. (1) zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego w części tj. w pkt. II i zarzucił mu:

1. naruszenie art. 160 k.p.a. w zw. z art. 361 § 2 k.c. przez wadliwe zastosowanie, co w konsekwencji doprowadziło do błędnego przyjęcia, że szkoda w postaci uiszczonych czynszów najmu nie pozostaje w związku przyczynowo - skutkowym z bezprawną decyzją,

2. naruszenie art. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...)W. w zw. z art. 410 k.c. przez ich błędną wykładnię i niezastosowanie, co w konsekwencji doprowadziło do oddalenia powództwa o zapłatę kwoty 46.522 zł, pomimo iż świadczenie tytułem czynszu najmu przez poprzedników prawnych powoda stanowiło nienależne świadczenie, z uwagi na fakt, że odpadła podstawa prawna świadczenia, co zostało potwierdzone w postępowaniu administracyjnym zakończonym decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z 6 kwietnia 2009 r., kiedy to na skutek uwzględnienia odwołania wyeliminowano z obrotu prawnego decyzję odmawiającą przyznania użytkowania wieczystego 31 sierpnia 1967 r.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

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

Apelacja S. N. (1) nie zasługiwała na uwzględnienie.

Apelacja A. J. (1) była słuszna w zakresie zarzutu błędnego obliczenia przez Sąd I instancji udziału przysługującego powodowi.

Trafność tego zarzutu nie skutkowałą jednak zasądzeniem dodatkowej kwoty z tego względu, że częściowo zasadna okazała się także apelacja pozwanego Skarbu Państwa, który słusznie podnosił, iż ustalając należne powodowi odszkodowanie należy uwzględnić fakt, że wszystkie utracone przez nich lokale były obciążone prawem najmu w okresie, kiedy szkoda powstała i przybrała nieodwracalny wymiar, tj. w okresie wydania decyzji sprzedażowych i zbycia lokali najemcom.

W pierwszej kolejności odnieść się należało do zarzutów **apelacji pozwanego**, który zaprzeczał istnieniu roszczeń powodów, argumentując, że źródłem ich szkody mogła być jedynie decyzja dekretowa.

Dla rozpoznawanej sprawy charakterystyczne jest to, że decyzja nadzorcza, tj. decyzja Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 8 marca 2001 r., utrzymana w mocy decyzją z 12 czerwca 2001 r., stwierdziła nieważność decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z 6 listopada 1967 r., odmawiającej współwłaścicielom prawa własności czasowej. Organ nadzorczy nie uznał zatem, że decyzja dekretowa wywołała nieodwracalne skutki prawne, w takim bowiem przypadku zobowiązany byłby stwierdzić wydanie jej z naruszeniem prawa, nie powinien natomiast stwierdzać w tym zakresie jej nieważności. Na skutek takiej treści decyzji nadzorczej Samorządowe Kolegium Odwoławcze w wyniku rozpatrzenia odwołania od decyzji dekretowej organu I instancji decyzję tę uchyliło, przekazując wniosek dekretowy do ponownego rozpoznania, co doprowadziło ostatecznie do przyznania powodowi udziałów w użytkowaniu wieczystym, jednakże z wyłączeniem lokali zbytych na podstawie tzw. decyzji sprzedażowych.

Jak zostało to wyjaśnione w wyroku Sądu Najwyższego z 24 czerwca 2014 r., sygn. akt I CSK 474/13, oraz w uchwale z dnia 21 sierpnia 2014 r., sygn. akt III CZP 49/14 (niepubl.), w przypadku gdy stwierdzono nieważność decyzji administracyjnej odmawiającej przyznania byłemu właścicielowi nieruchomości prawa własności czasowej na

podstawie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) (Dz.U. nr 50, poz. 279 ze zm.), źródłem poniesionej przez niego (jego następców prawnych) szkody może być także wydana z naruszeniem prawa decyzja zezwalająca na sprzedaż lokali w budynku położonym na tej nieruchomości.

W uzasadnieniu wyroku w sprawie I CSK 474/13 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że choć w administracyjnym postępowaniu nadzorczym nie dochodzi do ponownego merytorycznego rozpoznania sprawy zakończonej kontrolowaną decyzją, to jednak przed wydaniem decyzji stwierdzającej jej nieważność organ administracji musi poczynić ustalenia co do tego, jakie skutki wywołało jej wydanie i czy są one możliwe do odwrócenia wskutek stwierdzenia nieważności decyzji. Skoro stwierdzenie nieważności decyzji ma przywracać stan zgodny z prawem (wywierać skutek *ex tunc*), to do wydania takiej decyzji powinno dojść wtedy, gdy wydanie orzeczenia na podstawie art. 156 k.p.a. może taki skutek spowodować. W przeciwnym wypadku organ administracji powinien ograniczyć się do stwierdzenia wydania decyzji z naruszeniem prawa, które to rozstrzygnięcie nie wywołuje skutków wstecznych, a jedynie stwierdza ziszczenie się koniecznej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej przewidzianej w art. 160 k.p.a.

W niniejszej sprawie stwierdzenie nieważności decyzji dekretowej ma taki skutek, że konieczne stało się ponowne rozpoznanie wniosku dekretowego, co nastąpiło dopiero decyzją Prezydenta (...) W. z dnia 20 marca 2012 r.

Wydanie przez Prezesa UMiRM decyzji stwierdzającej nieważność oznacza, że w ocenie tego organu administracji po wydaniu decyzji dekretowych nie wystąpiły takie zdarzenia, które utrwałyby wywołane skutki i wykluczały ich odwrócenie. Jak podkreślił Sąd Najwyższy w powołanym wyżej wyroku, zasadność takiego stanowiska właściwego organu administracji nie może podlegać ocenie w postępowaniu przed sądem powszechnym. Należy natomiast przyjąć, że wobec wydania decyzji nadzorczej stwierdzającej nieważność decyzji dekretowej, powód działając w zaufaniu do organów administracji mógł przypuszczać, że zdarzenia zaistniałe po 6 listopada 1967 r. nie będą stały na przeszkodzie realizacji uprawnień służących mu na podstawie dekretu.

Możliwość wywodzenia szkody z decyzji sprzedażowej potwierdził Sąd Najwyższy także w wyroku z 17 kwietnia 2015 r., I CSK 392/14, LEX nr 1747841.

Zatem, skoro organ administracji wydał decyzję nadzorczą stwierdzającą nieważność kontrolowanej decyzji, a więc nie dopatrył się związku między tą decyzją a bezpowrotną utratą sprzedanych lokali, zaś sąd powszechny jest związany treścią decyzji administracyjnej, to przyjąć trzeba za uzasadnione stanowisko powodów, którzy upatrują źródła szkody w decyzjach o sprzedaży poszczególnych lokali. Wobec tego zarzut naruszenia art. 361 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 160 § 1 k.p.a. uznać należało za nietrafny.

Odnosząc się natomiast do zarzutu przedawnienia, wskazać trzeba, że zarzut pozwanego zasadzał się na założeniu, iż źródłem szkody pozostaje decyzja dekretowa. W ocenie Sądu Apelacyjnego słusznie przyjęto w zaskarżonym wyroku, że źródłem szkody powodów są poszczególne decyzje sprzedażowe. Proste porównanie daty wniesienia obu pozwów i dat wydania decyzji nadzorczych stwierdzających wydanie decyzji o sprzedaży lokali z naruszeniem prawa prowadzi do wniosku o bezzasadności tego zarzutu. Niewątpliwie między wskazanymi zdarzeniami nie upłynęły 3 lata.

Słuszne były natomiast zarzuty pozwanego kwestionujące brak uwzględnienia faktu obciążenia lokali szczególnym trybem najmu. Sąd Okręgowy odwołał się w tym zakresie do wyroku Sądu Najwyższego z 11 kwietnia 2014 r., I CSK 309/13. Wyrok ten wydaje się jednak prezentować odosobnione stanowisko na tle całego orzecznictwa Sądu Najwyższego, w którym wielokrotnie podkreślano, że ustalając stan utraconej nieruchomości na datę powstania szkody uwzględniać należy nie tylko jej cechy fizyczne, ale także obowiązujące wówczas ograniczenia prawne, czy to w postaci szczególnego trybu najmu lokali czy też przeznaczenia nieruchomości w ówczesnych planach zagospodarowania przestrzennego (tak: wyroki SN z dnia 8 czerwca 2004 r., I CK 644/03, niepubl., z 12 marca 2015 r., I CSK 467/14, LEX nr 1655306, z 3 grudnia 2014 r., III CSK 92/14, niepubl., z 12 grudnia 2013 r., V CSK 81/13, Glosa 2014, z. 4, s. 6 i n., z 14 czerwca 2013 r., V CSK 388/12, niepubl., z 9.10.2014 r., I CSK 695/13, LEX nr 1545027). Obliczając wysokość szkody doznanej przez powodów, opierać się należy zatem na sporządzonej przez biegłego O. wycenie w wariantcie uwzględniającym obciążenie lokali najmem.

Zauważyć w tym miejscu trzeba, że nie powinno budzić wątpliwości objęcie wszystkich lokali, których dotyczy ta sprawa, szczególnym trybem najmu z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 26 lutego 1951 r. o budynkach i lokalach nowowytbudowanych lub odbudowanych (Dz.U.1951.10.75), która to ustawa wprost stanowiła w art. 1 ust. 1, że poddaje się przepisom o publicznej gospodarce lokalami i o najmie lokali budynki i lokale, wyłączone dotychczas spod tych przepisów jako nowowytbudowane lub gruntownie naprawione (odbudowane). Odmienne ustalenia i rozważania Sądu Okręgowego w tym zakresie nie były zatem trafne.

**Apelacja powoda A. J. (1)** słusznie zarzucała Sądowi Okręgowemu nieprawidłowe ustalenie należnego powodowi udziału we współwłasności nieruchomości. Trafnie wskazywał powód, że udział ten wynosił 60,7%. Okoliczność ta stała się zresztą ostatecznie bezsporna między stronami. Niewątpliwie pierwotnie podawany przez powoda udział 66,7 % był wynikiem przyjęcia wadliwych założeń matematycznych, odwrotny błąd doprowadził zaś Sąd I instancji do również nietrafnego wyniku 55,3%. W takim zakresie apelacja powoda podlegała zatem uwzględnieniu przez przyjęcie w wyliczeniu wartości szkody jego udziału w wysokości 60,7%, co jednak wobec uwzględnienia obciążenia lokali szczególnym trybem najmu nie przełożyło się na zasądzenie dodatkowej kwoty na jego rzecz.

**Apelacja S. N. (1)** była bezpodstawna. Nie zasługiwało na uwzględnienie żądanie zasądzenia zwrotu czynszu najmu uiszczanego przez jego poprzedników prawnych za okres przed nabyciem własności lokalu nr (...) na skutek decyzji sprzedażowej.

W pozwie S. N. (1) określił to roszczenie jako odszkodowawcze, wiążąc możliwość jego dochodzenia z wydaniem decyzji nadzorczych w przedmiocie decyzji sprzedażowych (k. 5 – 6 i k. 8 pozwu). Zauważyć więc trzeba, że z całą pewnością ewentualna szkoda powoda wskutek pobrania czynszu za okres objęty pozwem nie pozostaje w związku przyczynowo - skutkowym z decyzją o sprzedaży lokalu nr (...). Nie z tej decyzji bowiem wynikała podstawa prawna, na której pozwany pobierał czynsz za wskazany lokal do czasu jego sprzedaży poprzednikom prawnym S. N. (1) w roku 1985. Przeciwnie, decyzja o sprzedaży umożliwiła poprzednikom prawnym powoda nabycie lokalu, z czego skorzystali, w ten sposób uwalniając się od obowiązku zapłaty czynszu najmu za następne lata. Nie stanowi więc ona źródła ich szkody, definiowanej jako czynsz bezpodstawnie zapłacony w okresie poprzedzającym jej wydanie. Sama istota przyczynowości wyklucza zresztą wiązanie skutku ze zjawiskiem, które wystąpiło później (decyzja sprzedażowa) niż wskazany skutek (opłacanie czynszu najmu).

Gdyby natomiast przyjąć, że źródła szkody w postaci uiszczanego czynszu powód upatruje w decyzji dekretowej, to przypomnieć trzeba, że skutki prawne wywołuje decyzja administracyjna ostateczna. Tą była zaś w tej sprawie decyzja Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z 6 listopada 1967 r. Ona dopiero stanowiła podstawę przejęcia własności budynku przez Skarb Państwa, a nie decyzja organu I instancji. Decyzja z 6 listopada 1967 r. była przedmiotem postępowania nadzorczego, w wyniku którego decyzją z 2001 r. stwierdzono jej nieważność. Oznacza to, że już z tą chwilą, tj. w roku 2001, powód mógłby dochodzić zwrotu czynszu najmu, skoro stwierdzenie nieważności ostatecznej decyzji dekretowej przywraca własność budynków, stanowiących z mocy dekretu (...) odrębny od gruntu przedmiot własności w okresie do prawomocnego rozstrzygnięcia o wniosku dekretowym. Zatem jedynym źródłem tak zdefiniowanej szkody powoda mogła być decyzja Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z 6 listopada 1967 r. Skoro jej nieważność stwierdzono decyzją z 2001 r., to nie może budzić żadnych wątpliwości, że w 2004 r. przedawniły się roszczenia odszkodowawcze powoda (art. 160 ust. 6 k.p.a.).

Także gdyby przyjąć alternatywną podstawę roszczenia, wskazaną dopiero w apelacji, tj. art. 410 k.c., uznać trzeba, że roszczenie się przedawniło - zgodnie z art. 118 k.c. po 10 latach od wydania decyzji nadzorczej, czyli w roku 2011. Pozwany skutecznie zatem podniósł w tym względzie zarzut przedawnienia. Zbędna jest w tych okolicznościach ocena dalszych przesłanek odpowiedzialności z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, w tym w szczególności rozważanie, czy w ogóle dopuszczalne jest stosowanie art. 410 k.c. jako alternatywnej podstawy roszczeń zgłaszanych przez powoda wskutek wydania korzystnych dla niego decyzji nadzorczych. Zbędne jest także, wobec niewątpliwego przedawnienia, dokonywanie ustaleń, czy rzeczywiście można mówić o szkodzie powoda lub wzbogaceniu pozwanego i w jakim zakresie. Zasygnalizować jedynie warto, że niedopuszczalnym uproszczeniem było zwaloryzowanie przez powoda

wniesionych opłat czynszowych, gdyż co najmniej w części opłaty te musiały być przeznaczane na koszty utrzymania lokalu oraz nieruchomości wspólnej, które obciążałyby powoda także jako współwłaściciela.

Częściowa zasadność zarzutów pozwanego oraz zarzutu A. J. (1) co do należnego mu udziału skutkowałą koniecznością dokonania obliczenia wysokości szkody na podstawie znajdujących się w aktach sprawy opinii biegłego S. O..

W ocenie Sądu Apelacyjnego opinie biegłego, główną i uzupełniającą, ocenić należy jako rzetelne i wiarygodne, w szczególności przyjęta utrata wartości z powodu obciążenia szczególnym trybem najmu utrzymania jest w granicach procentowych, które uznać można za miarodajne. Biegły szczegółowo wyjaśnił metodę zastosowaną przez niego w celu wyceny lokali, wziął pod uwagę kolejne zmiany stanu prawnego regulującego najem lokali, przedstawił wyczerpującą analizę, która doprowadziła go do wniosków co do wartości rynkowej poszczególnych lokali. Podkreślić przy tym warto, że żadna ze stron nie kwestionowała opinii biegłego w swojej apelacji.

Aby wyliczyć odszkodowanie należne A. J. (1) należało zatem zsumować wartość lokali (...) uwzględniając obciążenie prawem najmu oraz zwaloryzowaną wartość kwoty zapłaconej za lokal nr (...), następnie z tej sumy obliczyć 60,7%, co wyraża się działaniem matematycznym:

$$(2.603.000 \text{ zł} + 181.257,54 \text{ zł}) \times 60,7 \% = 1.690.044 \text{ zł}$$

Skoro należne temu powodowi odszkodowanie wynosi 1.690.044 zł, to apelacja strony pozwanej podlegała uwzględnieniu co do kwoty 568.329,22 zł, co do której należało zmienić punkt pierwszy wyroku przez oddalenie powództwa w tym zakresie (różnica między zasądzoną kwotą 2.258.373,22 zł a kwota należną).

Ponieważ A. J. dochodził ostatecznie zapłaty kwoty 2.736.184,55 zł (k. 250), to oznacza że wygrał on sprawę w 62% (w zaokrągleniu), zaś przegrał ją w 38%. W takim więc stopniu obie strony powinny ponieść koszty procesu w sporze pomiędzy A. J. a Skarbem Państwa zarówno przed Sądem I instancji jak i w postępowaniu apelacyjnym.

Z kolei udział S. N. (1), wynoszący 14,1%, należało przemnożyć przez sumę wartości lokali (...) i kwoty 164.820,14 zł jako zwaloryzowanej zapłaty za lokal nr (...). Podana przez biegłego wartość lokalu nr (...) bez obciążenia najmem (k. 159 - 933800 zł) i współczynnik korekty z tytułu obciążenia najmem (0,667) pozwala ustalić, że wartość lokalu nr (...) z uwzględnieniem obciążenia prawem najmu wynosi 622.844,60 zł. Ten wynik należało zatem odjąć od wyliczonej przez biegłego wartości lokali (...) z obciążeniem najmu (2.603.000 zł), co dało różnicę 1.980.155,40 zł. Następnie doliczyć należało wartość lokalu nr (...) z uwzględnieniem obciążenia najmem (629.500 zł), co dało 2.609.655,40 zł oraz zwaloryzowaną przez Sąd Okręgowy wartość kwoty zapłaty lokal nr (...), czyli 164.820,14 zł, co daje łącznie wynik 2.774.475,54 zł.

Należne powodowi S. N. (1) odszkodowanie wynosi zgodnie z jego udziałem 14,1% powyższej kwoty, czyli 391.201,05 zł. Ponieważ Sąd I instancji zasądził na rzecz tego powoda 574.916,24 zł, to należało zmienić zaskarżone rozstrzygnięcie, oddalając powództwo co do kwoty 183.715,19 zł, stanowiącej różnicę między odszkodowaniem zasądzonym przez Sąd Okręgowy a odszkodowaniem należnym. Oznacza to, że S. N. (1), który domagał się zasądzenia kwoty 621.437,50 zł (k. 322), przegrał sprawę w 37 % a Skarb Państwa w 63% i w takich też proporcjach obie strony powinny ponieść koszty procesu w obu instancjach.

O powyższym Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c., zaś w zakresie kosztów procesu na podstawie art. 108 k.p.c.