

**Sygn. akt I C 939/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 listopada 2017 roku

**Sąd Okręgowy w Warszawie** Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący **SSO Alicja Fronczyk**

Protokolant sekretarz sądowy Ewa Kocielnik

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2017 roku w Warszawie

sprawy z powództwa **E. M.**

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

### **o zapłatę**

I. zasądza od Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. na rzecz E. M. kwotę 1 665 850 zł /milion sześćset sześćdziesiąt pięć tysięcy osiemset pięćdziesiąt złotych/ wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 22 listopada 2017 roku do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie oddala powództwo;

III. zasądza od Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. na rzecz E. M. kwotę 44 289,50 zł /czterdzieści cztery tysiące dwieście osiemdziesiąt dziewięć złotych pięćdziesiąt groszy/ tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 939/16**

## UZASADNIENIE

W dniu 09 września 2016 roku powódka E. M. wniosła pozew o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego Skarbu Państwa reprezentowanego przez Wojewodę (...) kwoty 500 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wydania wyroku do dnia zapłaty. Powódka domagała się także zasądzenia na jej rzecz od pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Jako podstawę faktyczną zgłoszonego roszczenia powódka wskazała okoliczność wydania z naruszeniem prawa decyzji administracyjnych w latach 1976-1987, na podstawie których sprzedano lokale nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. i które to decyzje spowodowały w majątku powódki szkodę odpowiadającą wielkością wartościami tych lokali z uwzględnieniem faktu, że lokale te podlegały obciążeniu obligatoryjnym prawem najmu. Powódka podniosła, że jest w części wynoszącej 1/2 następcą prawnym właścicieli nieruchomości, a grunt, na którym posadowiony jest budynek podlegał dekretovi (...) i mocą ostatecznej decyzji z dnia 19 września 1969 roku organ administracji odmówił ustanowienia prawa własności czasowej. Powódka wskazała, że decyzja dekretowa z 1969 roku, jak i decyzja utrzymująca ją w mocy z dnia 04 czerwca 1970 roku zostały unieważnione jako rażąco bezprawne (z wyłączeniem lokalu nr (...), co do którego stwierdzono wydanie decyzji dekretowych z naruszeniem prawa). Wreszcie E. M. wyjaśniła, że pomiędzy decyzjami o sprzedaży lokali, które uznane zostały za wydane z naruszeniem prawa a jej szkodą w postaci utraty prawa majątkowego odpowiadającego wartości tych lokali istnieje normalny związek przyczynowy w rozumieniu art. 361 § 1 k.c., ponieważ gdyby nie te decyzje, powódka uzyskiwałaby prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności tych lokali, ponieważ w pozostałym zakresie Prezydent (...) W. uwzględnił wniosek dekretowy mocą decyzji z lipca 2015 roku (pozew k. 3 - 6).

Pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Wojewodę (...) w odpowiedzi na pozew z dnia 09 grudnia 2016 roku wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa (obecnie Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej) kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwany podniósł brak legitymacji procesowej czynnej po stronie powódki łącząc go z zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości na rzecz J. H. po przejściu własności gruntu na rzecz Skarbu Państwa. Zdaniem pozwanego umowa sprzedaży była nieważna. W dalszej kolejności pozwany wskazał, że poprzednicy prawni powódki nie byli posiadaczami nieruchomości w dacie wejścia w życie dekretu (...), a także zakwestionował wystąpienie szkody, jej wysokości oraz związku przyczynowego pomiędzy wydaniem wadliwych prawnie decyzji sprzedażowych a utratą wartości lokali. Pozwany wyraził pogląd, że decyzje o sprzedaży lokali nie stanowią samoistnego źródła szkody, jak również że nie ma bezpośredniego związku przyczynowego pomiędzy nimi a szkodą. Według pozwanego jedynym źródłem szkody mogą być decyzje dekretowe, co od których roszczenia uległy przedawnieniu, gdyby oceniać jej rzez przyzmat treści art. 160 § 6 k.p.a. (odpowiedź na pozew k. 111-122).

Postanowieniem z 15 marca 2017 roku Sąd ustalił na podstawie art. 67 § 2 k.p.c., że reprezentantem pozwanego Skarbu Państwa w tym procesie jest Prezydent (...) W. zwalniając z dalszego udziału w sprawie Wojewodę (...) (postanowienie k. 147).

Pismem z dnia 17 lipca 2017 roku powódka E. M. rozszerzyła powództwo do kwoty 1 691 650 zł. wnosząc o jej zasądzenie od Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. z ustawowymi odsetkami od dnia wyrokowania do dnia zapłaty (k. 286).

W piśmie procesowym z dnia 19 lipca 2017 roku pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta (...) W. wniósł o oddalenie powództwa, w tym w rozszerzonym zakresie (k. 290-292).

#### **Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:**

Jawną z wykazu hipotecznego właścicielką nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...) była od 1933 roku J. z K. H. (**dowód:** zaświadczenie k. 22). Na mocy umowy sprzedaży z dnia 11 lipca 1951 roku J. H. sprzedała na rzecz Z. R. 1/3, a na rzecz J. J. (2) i W. J. po 1/6 część tej nieruchomości, a na mocy umowy sprzedaży z dnia 03 września 1951 roku J. H. sprzedała na rzecz Z. R., J. J. (2) i W. J. po 1/6 część tej nieruchomości, w równych między nimi częściach, niepodzielnie wraz z wszelkimi prawami przysługującymi zbywczyni do nieruchomości (**dowód:** zaświadczenie k. 22, wypis z aktu notarialnego w kserokopii poświadczonej za zgodność z oryginałem k. 25-30, wypis z aktu notarialnego w kserokopii poświadczonej za zgodność z oryginałem k. 31-37).

Spadek po W. J. zmarłym 10 lutego 1977 roku nabył S. W. i M. W. w 1/2 części każde z nich (**dowód:** postanowienie k. 38). Spadek po J. J. (2) zmarłej 27 maja 1974 roku nabył S. W. i M. W. w 1/2 części każde z nich (**dowód:** postanowienie k. 39). Spadek po M. W. zmarłej dnia 26 lutego 1977 roku nabyli S. W. i powódka E. M. po 1/2 części każde z nich (**dowód:** postanowienie k. 40). Spadek po S. W. zmarłym 15 października 1985 roku nabyła powódka E. M. (**dowód:** postanowienie k. 41).

Nieruchomość powyższa objęta została działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowania gruntów na obszarze m.st. W. (Dz. U. Nr 50 poz. 279) i z dniem 21 listopada 1948 roku przeszła na własność (...) W., a następnie w 1950 roku na własność Państwa (niesporne).

Posadowiony na gruncie budynek frontowy, murowany, dwupiętrowy wolnostojący został odbudowany, doprowadzony do stanu używalności i całkowicie użytkowany po dokonaniu gruntownej naprawy uszkodzeń wojennych przez dotychczasową właścicielkę J. H. (**dowód:** kserokopia zaświadczenia poświadczona za zgodność z oryginałem k. 42). Pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego nie zostało w 1951 roku wydane z uwagi na wykonanie odbudowy niezgodnie z zatwierdzonym projektem. J. H. wezwano do złożenia projektu zamiennego wykonanych robót w terminie do 1 lipca 1951 roku (**dowód:** kserokopia pisma Prezydium Rady Narodowej (...) W. poświadczona za zgodność z oryginałem k. 43).

Rozpoznając wniosek J. H. z dnia 07 listopada 1947 roku decyzją z dnia 19 września 1969 roku Prezydium Rady Narodowej (...) W. numer (...) odmówiło Z. R., J. J. (2) i W. J. przyznania prawa własności czasowej gruntu nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...) nr hip. (...) i stwierdziło o przejściu na własność Państwa wzniesionego na gruncie budynku uzasadniając swe rozstrzygnięcie treścią art. 7 ust. 5 dekretu (...) (**dowód:** decyzja k. 45-45v). Wskutek odwołania wniesionego przez Z. R., J. J. (2) i W. J. Ministerstwo Gospodarki Komunalnej wydało w dniu 04 czerwca 1970 roku decyzję, mocą której zaskarżoną decyzję z dnia 19 września 1969 roku utrzymało w mocy (**dowód:** decyzja k. 47).

W dniu 04 sierpnia 2008 roku Minister Infrastruktury na zasadzie art. 156 § 1 pkt 2 i § 2, art. 157 § 1 i 158 kpa stwierdził nieważność decyzji Prezydium Rady Narodowej w (...) W. z dnia 19 września 1969 roku i utrzymującej ją w mocy decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia 04 czerwca 1970 roku poza lokalem nr (...), co do którego organ centralny stwierdził wydanie decyzji z naruszeniem prawa (**dowód:** decyzja (...)). Rozpoznając wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy ten sam organ decyzją z dnia 14 lipca 2009 roku utrzymał swą decyzję z dnia 04 sierpnia 2008 roku w mocy (**dowód:** decyzja (...)-54v).

Lokal nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w W. został zbyty na podstawie aktu notarialnego z dnia 12 stycznia 1977 roku w wykonaniu decyzji Naczelnika Dzielnicy W. M. z dnia 14 grudnia 1976 roku nr (...). Decyzją z dnia 21 czerwca 2016 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 i § 2 k.p.a. stwierdziło, że decyzja z dnia 14 grudnia 1976 roku nr (...) została wydana z naruszeniem prawa, jednak nie można stwierdzić jej nieważności z powodu wywołania przez tę decyzję nieodwracalnych skutków prawnych (**dowód:** decyzja k. 77-81, decyzja k. 164-167).

Lokal nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w W. został zbyty na podstawie aktu notarialnego z dnia 06 lutego 1976 roku w wykonaniu decyzji Naczelnika Dzielnicy W. M. z dnia 24 października 1975 roku nr (...). Decyzją z dnia 21 czerwca 2016 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 i § 2 k.p.a. stwierdziło, że decyzja z dnia 24 października 1975 roku nr (...) została wydana z naruszeniem prawa, jednak nie można stwierdzić jej nieważności z powodu wywołania przez tę decyzję nieodwracalnych skutków prawnych (**dowód:** decyzja k. 82-86, decyzja k. 168-172).

Lokal nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w W. został zbyty na podstawie aktu notarialnego z dnia 25 kwietnia 1988 roku w wykonaniu decyzji Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami z dnia 24 listopada 1987 roku nr (...). Decyzją z dnia 21 czerwca 2016 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 i § 2 k.p.a. stwierdziło, że decyzja z dnia 24 listopada 1987 roku nr (...) została wydana z naruszeniem prawa, jednak nie można stwierdzić jej nieważności z powodu wywołania przez tę decyzję nieodwracalnych skutków prawnych (**dowód:** decyzja k. 87-90v, decyzja k. 173-176).

Lokal nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w W. został zbyty na podstawie aktu notarialnego z dnia 06 grudnia 1976 roku w wykonaniu decyzji Naczelnika Dzielnicy W. M. z dnia 11 października 1976 roku nr (...). Decyzją z dnia 23 sierpnia 2016 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 i § 2 k.p.a. stwierdziło, że decyzja z dnia 11 października 1976 roku nr (...) została wydana z naruszeniem prawa, jednak nie można stwierdzić jej nieważności z powodu wywołania przez tę decyzję nieodwracalnych skutków prawnych (**dowód:** decyzja k. 91-94v, decyzja k. 174-180).

Lokal nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w W. został zbyty na podstawie aktu notarialnego z dnia 15 grudnia 1978 roku w wykonaniu decyzji Naczelnika Dzielnicy W. M. z dnia 18 października 1978 roku nr (...). Decyzją z dnia 21 czerwca 2016 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 i § 2 k.p.a. stwierdziło, że decyzja z dnia 18 października 1978 roku nr (...) została wydana z naruszeniem prawa, jednak nie można stwierdzić jej nieważności z powodu wywołania przez tę decyzję nieodwracalnych skutków prawnych (**dowód:** decyzja k. 95-99; decyzja k. 181-183).

W wyniku ponownego rozpoznania wniosku o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego decyzją Nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku Prezydent (...) W. ustanowił na 99 lat użytkowanie wieczyste do udziału wynoszącego 0,366 części zabudowanego gruntu o pow. 319 m<sup>2</sup> oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) w obrębie (...) uregulowanego w księdze wieczystej KW nr (...) położonego w W. przy ul. (...) na rzecz J. R. w udziale 0,183 oraz powódki E. M. w udziale 0,183 części, a odmówił ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,484 oddanego w użytkowanie wieczyste właścicielom lokali mieszkalnych nr (...) z uwagi na ich zbycie na rzecz najemców tych lokali (**dowód:** decyzja k. 55-60).

Wartość lokali mieszkalnych numer (...) w budynku przy ulicy (...) przy uwzględnieniu obciążenia ich szczególnym trybem najmu według ich stanu na dzień wydania decyzji sprzedażowych, a zatem odpowiednio: lokal nr (...) na dzień 14 grudnia 1976 roku, lokal nr (...) na dzień 24 października 1975 roku, lokal nr (...) na dzień 24 listopada 1987 roku, lokal nr (...) na dzień 11 października 1976 roku i lokal nr (...) na dzień 18 października 1978 roku, a cen aktualnych wynosi łącznie 3 331 700 złotych (**dowód:** pisemna opinia biegłego sądowego do spraw (...) k. 205-264).

Powyzszy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o kserokopie dokumentów, w tym poświadczonych za zgodność z oryginałem przez adwokata występującego w sprawie. Sąd uznał dowody z dokumentów za wiarygodne, albowiem ich autentyczność nie została zakwestionowana przez strony, a ponadto Sąd nie znalazł podstaw do ich podważenia z urzędu.

Dowody z dokumentów - w przeważającej mierze decyzje administracyjne, zaświadczenia sądowe, władzy budowlanej oraz pisma urzędowe a także postanowienia spadkowe korzystając z materialnej mocy dowodowej wynikającej z treści art. 244 k.p.c., stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone.

W zakresie dotyczącym ustalenia wartości praw do lokali podstawę ustaleń stanu faktycznego stanowiła pisemna opinia biegłego sądowego do spraw (...). Opinia ta przede wszystkim nie została zakwestionowana przez strony, a ponadto została sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje - w sposób fachowy i rzetelny. Opinia jest precyzyjna i w sposób dokładny i wyczerpujący odpowiada na zadane biegłemu pytania. Z tych względów Sąd uznał opinię biegłego za pełnowartościowy materiał dowodowy.

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

Powództwo jest częściowo uzasadnione.

Wobec stwierdzenia przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. mocą decyzji z dnia 21 czerwca i 23 sierpnia 2016 roku na podstawie art. 156 § 1 pkt. 2 k.p.a. wydania z naruszeniem prawa decyzji administracyjnych z lat 1976-1987, na podstawie których doszło do zbycia lokali nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. -powódce przysługuje roszczenie odszkodowawcze w oparciu o przepis art. 160 § 1 i 2 k.p.a. Zgodnie z art. 5 ustawy z 2004 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych ustaw (Dz. U. nr 162, poz. 1692) wprowadzającej nowe regulacje dotyczące odpowiedzialności za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem władzy publicznej, zmiany nią wprowadzone nie mają zastosowania do zdarzeń i stanów prawnych powstałych przed wejściem w życie ustawy. Wszystkie decyzje odnoszące się do tych lokali zostały wydane przed dniem 01 września 2004 roku, co powoduje konieczność zastosowania jako podstawy prawnej ewentualnej odpowiedzialności pozwanego Skarbu Państwa za skutki prawne wadliwych decyzji administracyjnych właśnie uchylonego przepisu art. 160 k.p.a. Decyzje nadzorcze w stosunku do decyzji „lokalowych” zapadły dnia 21 czerwca 2016 roku i 23 sierpnia 2016 roku. Mocą tych decyzji 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. W tym zakresie stosuje się przepisy art. 417, 419, 420, 420<sup>1</sup> k.c. oraz art. 153, 160, 161 § 5 k.p.a. w brzmieniu dotychczasowym (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 07 lipca 2005 r., IV CK 52/05, LEX nr 1809021 i oraz w uchwale pełnego składu z dnia 31 marca 2011 roku, III CZP 112/10, OSNC 2011/7-8/75).

W myśl art. 160 § 2 k.p.a. do odszkodowania stosuje się przepisy kodeksu cywilnego. W związku z powyższym rzeczą powódki było wykazanie bezpośredniego, normalnego związku przyczynowego pomiędzy powstałą szkodą a wydaną

decyzją administracyjną, dotkniętą wadą. Jak wynika z utrwalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego, stwierdzenie, że decyzja administracyjna została wydana z rażącym naruszeniem prawa, przesądza bowiem jedynie o bezprawności i winie funkcjonariusza państwowego przy wykonywaniu powierzonych mu czynności (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 maja 1985 r., II CR 121/85, OSNC 1986, nr 4, poz. 53)

W konsekwencji kluczowym zagadnieniem w niniejszej sprawie było udzielenie odpowiedzi na pytanie, czy skoro skutki prawne odmowy przyznania prawa własności czasowej są częściowo nieodwracalne, gdyż powódce odmówiono przyznania prawa użytkowania wieczystego w zakresie udziału w gruncie odpowiadającego zbytym lokalom (...) mocą decyzji Prezydenta (...) W. z dnia 30 stycznia 2012 roku, to pomiędzy wymienionymi orzeczeniami administracyjnymi zezwalającymi na sprzedaż tych lokali w latach 1976-1987 a szkodą rozumianą jako utrata wartości praw do tych lokali, które gdyby nie te decyzje, weszłyby do majątku powódki, istnieje normalny związek przyczynowy w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. Szkodą rzeczywistą (*damnum emergens*), której naprawienia domagają się powódki, jest bowiem uszczerbek majątkowy, jaki powstał na skutek niezaspokojenia uprawnienia do przyznania prawa własności czasowej i w efekcie doprowadził do ostatecznego odjęcia jej poprzednikom prawnym prawa do nieruchomości gruntowej i budynku o konkretnej wartości majątkowej w części dotyczącej sprzedanych lokali.

Do konkluzji o istnieniu bezpośredniego związku przyczynowego prowadzi dokonana – zgodnie z zaleceniami Sądu Najwyższego - ocena, czy szkoda nastąpiłaby także wtedy, gdyby zapadła decyzja zgodna z prawem (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 06 lutego 2004 roku, II CK 433/02, LEX nr 163987). Należy bowiem przyjąć, że alternatywnym zachowaniem się właściwego organu w odpowiedzi na wniosek złożony na podstawie art. 7 dekretu byłaby decyzja przyznająca prawo własności czasowej gruntu. Zgodnie z dotychczasowym orzecznictwem Sądu Najwyższego i Naczelnego Sądu 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 (tak m. in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 07 lutego 1995 roku, III ARN 83/94, OSNAPUS z 1995 roku, Nr 12, poz. 142 i Naczelny Sąd Administracyjny w uchwale z dnia 14 października 1996 roku, OPK 19/96, ONSA z 1997 roku, Nr 2, poz. 56). Należy tu podkreślić, że poza lokalami zbytymi na mocy wadliwych prawnie decyzji powódka uzyskała należny jej w wyniku następstwa prawnego po J. H. udział w użytkowaniu wieczystym gruntu i własności budynku na nim posadowionego. Oznacza to, w ocenie Sądu, że jedyną przeszkodą w uzyskaniu przez powódkę udziału obejmującego również zbyte lokale było właśnie rozporządzenie nimi przez Państwo w latach 1976-1987, co jak wynika z ostatecznych decyzji SKO z 2016 roku nastąpiło bezprawnie. Na skutek wydania wadliwych prawnie decyzji doszło do zbycia przez gminę w trybie właściwych przepisów lokali na rzecz osób trzecich, które podlegały ochronie rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych, co przesądziło o przyjęciu braku możliwości odwrócenia skutków prawnych wydanej decyzji w drodze postępowania administracyjnego (tak m.in. Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia 28 maja 1992 roku, III AZP 4/92, ONNC z 1992 roku, Nr 12, poz. 211).

Tym samym dokonana powyżej zgodnie z zaleceniami Sądu Najwyższego zawartymi w uchwale z dnia 21 marca 2003 roku (III CZP 6/03, OSNC z 2004 roku, Nr 1, poz. 4) w ramach dowodów przedstawionych przez strony zgodnie z zasadą kontradyktoryjności ocena całokształtu okoliczności sprawy prowadzi do wniosku, że uszczerbek majątkowy po stronie powódki jest normalnym następstwem niezaspokojenia uprawnienia do przyznania prawa wieczystej dzierżawy.

W tym zakresie należy bowiem całkowicie podzielić pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 27 listopada 2002 roku (I CKN 1215/00, LEX numer 78330), że między decyzją administracyjną odmawiającą dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości zabudowanej prawa własności czasowej a sprzedażą przez Skarb Państwa najemcom zajmowanych przez nich w budynku lokali zachodzi związek przyczynowy w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. i związku tego nie przerywa fakt istnienia aktów administracyjnych powodujących pośrednie skutki cywilnoprawne w postaci decyzji o sprzedaży najemcom lokali. Pozwany twierdził bowiem, że decyzje sprzedażowe nie mogą stanowić samoistnego źródła szkody, a jedynym źródłem szkody powódki była decyzja z 1969 roku utrzymana w mocy w 1970 roku, której nieważność (za wyjątkiem lokalu nr (...)) stwierdził Minister Infrastruktury decyzjami z dnia 04 sierpnia 2008 roku i

14 lipca 2009 roku. Gdyby roszczenie powódki oceniać w płaszczyźnie odszkodowawczej i źródła szkody upatrywać w decyzjach dekretowych, to w ocenie pozwanego roszczenie to jest przedawnione z mocy art. 160 § 6 k.p.a.

Z tak postawionym zarzutem Sąd orzekający w tej sprawie się nie zgadza, ponieważ w sytuacji, w której decyzja dekretowa została unieważniona i w zakresie zbytych lokali nie stwierdzono wydania jej z naruszeniem prawa – strona powodowa mogła oczekiwać, że uzyska w toku postępowań decyzje administracyjne, na podstawie których odwrócone zostaną skutki zbycia lokali, a tym samym, że do jej majątku wejdzie udział w użytkowaniu wieczystym gruntu i własności budynku odpowiadający wielkości tych lokali. Dopiero ostateczne decyzje SKO z 2016 roku przesądziły o tym, że prawo to nie wejdzie do majątku powódki, gdyż pomimo wydania decyzji o sprzedaży lokali z naruszeniem prawa, wywołały one nieodwracalne skutki prawne. Bez wątplenia licząc od 2016 roku roszczenie powódki nie jest przedawnione w świetle art. 160 § 6 k.p.a., który łączy rozpoczęcie biegu terminu przedawnienia z wydaniem ostatecznej decyzji stwierdzającej nieważność lub wydanie z naruszeniem prawa ostatecznej decyzji administracyjnej.

W tej sytuacji należało poddać ocenie prawnej zarzuty pozwanego zgłoszone w toku procesu.

W pierwszej kolejności pozwany zarzucał, że powódka nie ma legitymacji czynnej w sporze z uwagi na to, iż jej poprzednicy prawni (W. J. i J. J. (2)) nie mogli nabyć udziałów w nieruchomości w 1951 roku od J. H., ponieważ grunt przeszedł na własność Skarbu Państwa z dniem wejścia w życie dekretu (...), czyli z dniem 21 listopada 1945 roku. Dokonując wykładni umów sprzedaży udziałów w nieruchomości przy ul. (...) w W. przez J. H. na rzecz m. in. W. J. i J. J. (2) nie można abstrahować po pierwsze od ówczesnych realiów, po drugie od treści umowy z 03 września 1951 roku, z której § 3 wprost wynika, że przedmiotem sprzedaży są wszelkie prawa do nieruchomości przez co należy rozumieć również roszczenia wynikające z dekretu (...). Gdyby inaczej interpretować umowy, nie miałyby one żadnego sensu. Na to, że w taki właśnie sposób należy je wyklądać, wskazuje fakt, iż nawet organy Państwa, w szczególności Prezydium Rady Narodowej (...) W. i Ministerstwo Gospodarki Komunalnej, a potem wszystkie organy administracyjne dokonujące analizy tych orzeczeń i stanu faktycznego sprawy w trybie nadzoru uznawały ważność i skuteczność przeniesienia praw do nieruchomości, skoro orzeczenia dekretowe zapadały w stosunku do W. J. i J. J. (2), a nie J. H.. To samo dotyczy zarzutu braku posiadania nieruchomości przez poprzedników prawnych powódki w dacie wejścia w życie dekretu (...). Należy tu dodatkowo podkreślić, że Sąd powszechny nie jest uprawniony do badania skuteczności i zasadności wniosku dekretowego, do tego powołane zostały organy administracji, w których kompetencje sądy powszechne nie mogą wkraczać. W tej sprawie wszystkie organy administracji badając zarówno od strony formalnej, jak i materialnie wniosek z 07 listopada 1947 roku J. H. uznawały jego poprawność, skuteczność oraz częściową zasadność, o czym przekonuje decyzja Prezydenta (...) W. z 30 stycznia 2012 roku o częściowym uwzględnieniu wniosku i ustanowieniu użytkowania wieczystego do udziału w tej nieruchomości. Zarzuty pozwanego są więc chybione.

Należne powódce odszkodowanie w zakresie damnum emergens zostało obliczone w oparciu o omówiony powyżej dowód z opinii biegłego S. O.. Sąd uznał, że miarodajną dla ustalenia wysokości odszkodowania będzie wartość pięciu sprzedanych lokali określona według ich stanu na dzień wydania każdej decyzji o sprzedaży lokalu, która spowodowała szkodę, a cen aktualnych, a to zgodnie z treścią art. 363 § 2 k.c. W ocenie Sądu wartość ta zgodnie z wyceną biegłego winna jednocześnie uwzględniać obciążenie lokali szczególnym trybem najmu. W myśl bowiem powoływanego powyżej orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 2002 roku (I CKN 1215/00, LEX numer 78330) zachodzi w takim przypadku konieczność brania pod uwagę wszystkich ograniczeń prawnych, którym podlegałyby przedmiotowa nieruchomość, gdyby nie doszło do jej bezprawnego przejęcia przez Państwo.

Zresztą ostateczny kształt powództwa odpowiadał wartości tych lokali ustalonej przez biegłego zgodnie z powyższymi uwarunkowaniami z tym, że powódka wniosła o uwzględnienie wartości lokali według ich stanu na dzień przejęcia posiadania lokali przez Państwo. W ocenie Sądu skoro powódka domagała się zasądzenia na jej rzecz odszkodowania z tytułu bezprawnego zbycia lokali, to należało przyjąć, że miarodajny dla ustalenia wartości tych lokali będzie ich stan na datę wydania poszczególnych decyzji sprzedażowych co oznacza, że suma 3 331 700 zł. stanowi odzwierciedlenie w pieniądzu szkody powódki z tym, że wobec posiadania przez powódkę udziału wynoszącego 1/2 w prawie do

nieruchomości zasądzeniu podlegała kwota 1 665 850 zł. Do wyliczeń Sąd przyjął powierzchnię lokalu nr (...) wynikającą z decyzji o przeznaczeniu go do zbycia, czyli 111,93m<sup>2</sup> (k. 168).

Stąd orzeczenie jak w pkt I wyroku. Odsetki ustawowe za opóźnienie (art. 481 § 2 k.c.) z uwagi na odszkodowawczy charakter roszczenia (art. 363 § 2 k.c.) zostały zasądzone od daty wydania wyroku – zgodnie z żądaniem. Dalej idące żądanie jako niezasadne podlegało oddaleniu (pkt II wyroku).

O zwrocie kosztów procesu Sąd orzekł na zasadzie art. 100 zdanie drugie i art. (...) § 1 k.p.c. uznając całkowitą wygraną powódki (ostała się z roszczeniem w 98,4%). Na zasądzone koszty procesu składa się opłata sądowa od pozwu w kwocie 25 000 zł., wynagrodzenie biegłego w kwocie 4 889,50 zł. oraz wynagrodzenie jej fachowego pełnomocnika wynoszące 14 400 zł. i policzone na podstawie § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800) w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia pozwu (pkt III wyroku).