

Sygn. akt **IC 1212/14**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSO Alicja Fronczyk
Protokolant:	sekr. sądowy Monika Śpionek

po rozpoznaniu w dniu 06 maja 2016 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa **J. L. i W. L.**

przeciwko **Skarbowi Państwa - Wojewodzie (...) oraz (...) W.**

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego Skarbu Państwa - Wojewody (...) na rzecz każdego z powodów J. L. i W. L. kwoty po 600 150 zł. (sześćset tysięcy sto pięćdziesiąt złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 20 maja 2016 roku do dnia zapłaty.

II. W pozostałym zakresie oddała powództwo;

III. Zasądza od pozwanego Skarbu Państwa - Wojewody (...) na rzecz powoda W. L. kwotę 10 927,10 zł. (dziesięć tysięcy dziewięćset dwadzieścia siedem złotych dziesięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. Zasądza od pozwanego Skarbu Państwa - Wojewody (...) na rzecz powoda J. L. kwotę 29 480,60 zł. (dwadzieścia dziewięć tysięcy czterysta osiemdziesiąt złotych sześćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. Zasądza od każdego z powodów J. L. i W. L. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwoty po 1 080 zł. (tysiąc osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

VI. Zasądza od każdego z powodów J. L. i W. L. na rzecz pozwanego (...) W. kwoty po 3 600 zł. (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

VII. Nakazuje Skarbowi Państwa (Kasie Sądu Okręgowego w Warszawie) wypłacić na rzecz pozwanego Skarbu Państwa - Wojewody (...) kwotę 500 zł. (pięćset złotych) tytułem zwrotu nadpłaconych wydatków sądowych z zaliczki zaksięgowanej pod poz. 500003328766.

Sygn. akt IC 1212/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 04 listopada 2014 roku skierowanym przeciwko miastu stołecznemu W. oraz Skarbowi Państwa - Wojewodzie (...) powodowie J. L. i W. L. domagali się zasądzenia kwoty 1 260 188,71 złotych, tj. po 630 094,35 złotych na rzecz każdego z nich, w tym kwoty 84 188,71 złotych stanowiącej ustawowe odsetki od kwoty 1 176 000 zł. od dnia 18 kwietnia 2014 roku do dnia wniesienia pozwu oraz odsetek ustawowych od kwoty 1 260 188,71 złotych liczonych od

dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Powodowie domagali się również zasądzenia kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (k. 4-16).

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że ww. kwot dochodzą tytułem naprawienia szkody poniesionej na skutek wydania niezgodnej z prawem decyzji Naczelnika Dzielnic (...) z dnia 13 maja 1975 r. Decyzją tą odmówiono poprzednikowi prawnemu powodów - E. S. (1) ustanowienia prawa użytkowania wieczystego (przyznania prawa własności czasowej) do gruntu nieruchomości (...) położonej przy ulicy (...) oznaczonej Nr hip. „Nieruchomość w mieście stołecznym W. pod nr (...). Bezprawność tej decyzji stwierdzono decyzją nadzorczą wydaną przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. w dniu 06 grudnia 2013 r., w której wskazano, że decyzja dekretowa została wydana z naruszeniem prawa w części dotyczącej sprzedanych lokali nr (...), w pozostałej części stwierdzono jej nieważność. Powodowie wskazali, że ponieśli szkodę w postaci utraty prawa własności czasowej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), w udziale związanym z własnością lokali nr (...), oraz utraty prawa własności lokali nr (...) w budynku posadowionym na tej nieruchomości. Powodowie wskazali, że wysokość szkody odzwierciedla wartość rynkowa ww. nieruchomości lokalowych, którą określili na podstawie prywatnej opinii rzeczoznawcy; jako podstawę prawną roszczenia powodowie wskazali art. 160 k.p.a. (k. 4 – 16, 40).

Pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Wojewodę (...) w odpowiedzi na pozew z dnia 05 marca 2015 roku wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratury Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwany Skarb Państwa zakwestionował powództwo zarówno co do zasady, jak i wysokości. Pozwany zarzucił, że powodowie nie posiadają legitymacji czynnej, gdyż nie przedstawili dowodów na to, że ich poprzednik prawny E. S. (2) vel S. był właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Pozwany Skarb Państwa podniósł również, że nie posiada legitymacji procesowej biernej w zakresie roszczeń odszkodowawczych za sprzedane lokale, bowiem lokale te zostały zbyte po komunalizacji przez właściciela gruntu – Gminę. Początkowo lokalami i gruntem władała Gmina (...) Centrum (...), a następnie miasto stołeczne W.. Pozwany Skarb Państwa podniósł, że powodowie nie udowodnili faktu powstania szkody, ponieważ sam fakt stwierdzenia nieważności decyzji, czy też stwierdzenie, że została ona wydana z naruszeniem prawa, nie zawiera domniemania istnienia szkody (k.59 – 67).

Pozwany (...) W. w odpowiedzi na pozew z dnia 05 marca 2015 roku wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu tego kwalifikowanego pisma procesowego pozwany podniósł, że nie posiada legitymacji biernej w sporze, ponieważ (...) W. nie jest następcą prawnym organu, który wydał decyzję wskazaną jako źródło szkody. Pozwany (...) (...) W. podniósł również, że powodowie nie udowodnili faktu powstania szkody, ponieważ samo stwierdzenie nieważności decyzji, czy też stwierdzenie, że została ona wydana z naruszeniem prawa nie zawiera domniemania istnienia szkody (k. 71 – 73).

Pismem procesowym z dnia 16 grudnia 2015 roku powodowie rozszerzyli powództwo w ten sposób, że domagali się zasądzenia na rzecz każdego z powodów po 652 241,56 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Powodowie wskazali, że na dochodzoną kwotę składa się kwota 608 870 złotych dochodzona tytułem części odszkodowania oraz kwota 43 371,56 złotych tytułem odsetek ustawowych za okres od dnia 18 kwietnia 2014 roku do dnia wniesienia pozwu (k. 260 – 269).

Pismem procesowym z dnia 20 kwietnia 2016 roku powodowie ponownie rozszerzyli powództwo w ten sposób, że domagali się zasądzenia na rzecz każdego z powodów po 882 126,74 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Powodowie wskazali, że na kwotę tę składa się kwota 823 195 złotych dochodzona tytułem części odszkodowania oraz kwota 58 931,74 złote tytułem odsetek ustawowych za okres od dnia 18 kwietnia 2014 roku do dnia wniesienia pozwu (k. 382 – 387).

Pozwani konsekwentnie wnosili o oddalenie powództwa (k. 396).

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Nieruchomość położona w W. przy ul. (...) i ozn. H. nr (...) o pow. 506 m2 objęta była działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) (Dz. U. Nr 50 poz. 279, dalej „dekret”), w wyniku czego przeszła na własność gminy m. st. W., od 1950 roku stała się własnością Skarbu Państwa wraz z posadowionym na niej budynkiem (okoliczność bezsporna, **dowód:** decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 06 grudnia 2013 roku nr (...) k. 22 – 24).

Poprzednik prawny powodów E. S. (1) w dniu 08 lutego 1949 roku złożył wniosek o przyznanie prawa własności czasowej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), obecnie działka ewid. nr (...) obręb (...). Naczelnik Dzielnicy W. – W. decyzją z dnia 13 maja 1975 roku znak T.III. (...) odmówił E. S. (1) przyznania prawa własności czasowej przedmiotowej nieruchomości. Decyzję wydano na podstawie art. 7 ust. 5 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze(...) Organ w uzasadnieniu wskazał, że znajdujący się na przedmiotowym gruncie budynek nie jest domem jednorodzinny ani małym domem mieszkalnym w rozumieniu ustawy o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów jednorodzinnych oraz lokali w domach spółdzielni mieszkaniowych (**dowód:** decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 06 grudnia 2013 roku nr (...) k. 19 – 21).

W dniu 14 grudnia 2012 roku następcy prawni E. S. (1) – powodowie J. L. i W. L., wystąpili do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z wnioskiem o stwierdzenie nieważności decyzji odmawiającej przyznania własności czasowej nieruchomości na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. Wnioskodawcy zarzucili zaskarżonemu rozstrzygnięciu, że organ oparł się na przepisach, które nie miały zastosowania w sprawie, z pominięciem dyspozycji art. 7 ust. 2 Dekretu (**dowód:** decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 06 grudnia 2013 roku nr (...) k. 19 – 21).

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. decyzją z dnia 6 grudnia 2013 r., sygn. (...), na podstawie art. 158 § 2 k.p.a. w zw. z art. 156 § 1 pkt 2, art. 156 § 2 k.p.a. i art. 7 ust. 2 dekretu, stwierdziło że decyzja o odmowie przyznania własności czasowej nieruchomości w części dotyczącej udziału w prawie użytkowania wieczystego związanego z własnością lokali nr (...) znajdujących się w budynku usytuowanym na przedmiotowym gruncie została wydana z naruszeniem prawa. Jednocześnie organ odmówił stwierdzenia nieważności decyzji dekretowej w tej części z powodu wywołania przez nią nieodwracalnych skutków prawnych, w pozostałej części stwierdził nieważność decyzji.

W uzasadnieniu decyzji nadzorczej organ wskazał, że Naczelnik Dzielnicy (...) bezpodstawnie oparł odmowę przyznania prawa własności czasowej E. S. (1) na podstawie art. 7 ust. 5 dekretu. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. wskazało, że przepis ten nie mógł być podstawą prawną rozstrzygnięcia. Organ rozpoznający wniosek był zobligowany do sprawdzenia, czy korzystanie z gruntu przez czasowego właściciela nie da się pogodzić z przeznaczeniem nieruchomości według planu zabudowy. Wobec czego jedyną podstawą wydania decyzji dekretowej mógł być art. 7 ust. 2 dekretu. Organ, w oparciu o akta nieruchomości, ustalił, że prawo użytkowania wieczystego w udziale związanym z prawem własności lokali nr (...) przeniesione zostało na osoby trzecie w wyniku czynności cywilnoprawnych (umowy zawarte w formie aktu notarialnego). Zbycie tych lokali nie zostało poprzedzone wydaniem stosownych decyzji administracyjnych. Decyzje takie zostały natomiast wydane w do lokali nr (...). Organ wskazał w konsekwencji, że decyzja dekretowa wywołała nieodwracalne skutki prawne w stosunku do udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu związanego z prawem własności lokali nr (...) oraz w stosunku do prawa własności samych lokali (**dowód:** decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 06 grudnia 2013 roku nr (...) k. 19 – 21).

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. decyzją z dnia 17 kwietnia 2014 roku nr (...) utrzymało w mocy zaskarżoną decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 06 grudnia 2013 roku (**dowód:** decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z dnia 17 grudnia 2014 roku k. 22 – 24v).

E. S. (1), zmarł w dniu 27 lipca 1975 roku, a spadek po nim nabyła w całości jego córka - H. L. (**dowód:** postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi - Południe w Warszawie z dnia 26 lipca 2012 r. o stwierdzeniu nabycia spadku, sygn. I Ns 752/12 k. 25).

H. L. zmarła w dniu 22 października 2003 roku. Spadek po niej nabyli powodowie J. L. i W. L. w częściach równych, tj. po 1/2 części spadku każdy z nich (**dowód:** postanowienie Sądu Rejonowego w Biskupcu z dnia 13 sierpnia 2012 r. o stwierdzeniu nabycia spadku, sygn. I Ns 220/12 k. 26).

Postanowieniem z dnia 03 listopada 2011 roku Sąd Rejonowy w Piasecznie w pkt 1. w zupełnym akcie zgonu E. S. (1), sporządzonym w Urzędzie Stanu Cywilnego w

S. dnia 28 lipca 1975 roku za numerem (...), sprostował nazwisko osoby zmarłej w dziale I pkt 1. poprzez zastąpienie nazwiska (...) nazwiskiem „S. vel S.”; w pkt 2. w zupełnym akcie urodzenia H. S., sporządzonym w Urzędzie Stanu Cywilnego (...) W. dnia 8 czerwca 2011 roku za numerem (...), sprostował nazwisko dziecka w dziale I pkt 1. poprzez zastąpienie nazwiska (...) nazwiskiem (...) vel S. oraz w dziale II pkt 1 w kolumnie „ojciec” dane dotyczące rodziców nazwisko ojca poprzez zastąpienie nazwiska „S.” nazwiskiem „S. vel S.”; w pkt 3. w zupełnym akcie małżeństwa H. S., sporządzonym w Urzędzie Stanu Cywilnego w S. dnia 9 października 1948 roku za numerem (...). sprostował nazwisko kobiety w dziale I pkt 1. poprzez zastąpienie nazwiska (...) nazwiskiem „S. vel S. oraz w dziale I pkt 3. w kolumnie „kobieta” nazwisko rodowe sprostował poprzez zastąpienie nazwiska (...) nazwiskiem „S. vel S.” oraz w dziale III lit. A pkt. 1 w kolumnie drugiej zastąpił nazwisko (...) nazwiskiem „S. vel S.” w pkt 4. w zupełnym akcie zgonu H. L., sporządzonym w Urzędzie Stanu Cywilnego w P. dnia 22 października 2003 roku za numerem (...) sprostował nazwisko rodowe osoby zmarłej w dziale I pkt 3. poprzez zastąpienie nazwiska (...) nazwiskiem " S. vel S. oraz w dziale IV pkt 2. w kolumnie „ojciec” nazwiska rodowego (...) nazwiskiem " S. vel S.”; w pkt 5. w zupełnym akcie urodzenia J. L., sporządzonym w Urzędzie Stanu Cywilnego w S. 17 sierpnia 1949 roku za numerem (...), sprostował nazwisko rodowe matki w dziale II pkt 3. poprzez zastąpienie nazwiska (...) nazwiskiem (...) vel S.”; w pkt 6. w zupełnym akcie urodzenia W. L., sporządzonym w Urzędzie Stanu Cywilnego w S. dnia 25 czerwca 1959 roku za numerem (...), sprostował nazwisko rodowe matki w dziale II pkt 3. poprzez zastąpienie nazwiska (...) nazwiskiem „S. vel S.” (**dowód:** postanowienie Sądu Rejonowego Piasecznie k. 88 – 88v akt o sygn. I Ns 439/11).

Aktualna wartość rynkowa lokali mieszkalnych nr (...) oraz lokalu użytkowego nr (...) - położonych w budynku przy ul. (...) w W. wraz ze związanymi z własnością lokali udziałami w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu (obecnie działka nr (...), obręb (...), według stanu lokali na dzień 13 maja 1975 roku, przy jednoczesnym uwzględnieniu ograniczeń wynikających z obciążenia lokali szczególnym, obligatoryjnym prawem najmu, wynosiła odpowiednio: 215 900 złotych - lokal nr (...), 321 350 złotych - lokal nr (...), 333 050 złotych - lokal nr (...) oraz 330 000 złotych - lokal użytkowy nr (...) (**dowód:** opinia biegłego specjalisty z zakresu (...) k.144 – 195; ustna opinia uzupełniająca złożona na rozprawie w dniu 02 grudnia 2015 roku protokół elektroniczny 00:12:23 – 01:51:00, protokół skrócony k. 246 – 254; uzupełniająca pisemna opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości k. 343 – 351; ustna opinia uzupełniająca złożona na rozprawie w dniu 06 maja 2016 roku protokół elektroniczny 00:01:44 – 00:39:49 protokół skrócony k. 392 – 396).

Stan faktyczny ustalony przez Sąd w niniejszej sprawie oparty został w przeważającej mierze o dowody z dokumentów w postaci decyzji administracyjnych, postanowień spadkowych a także dowód z opinii biegłego specjalisty.

Sąd przydał moc dowodową i walor wiarygodności wszystkim dowodom z dokumentów zgromadzonym w sprawie nie znajdując podstaw do ich zanegowania. Dowody z dokumentów – decyzje administracyjne oraz postanowienia spadkowe, korzystając z materialnej mocy dowodowej wynikającej z treści art. 244 k.p.c., stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone.

Ustalając wysokość należnego powodom odszkodowania za sprzedane lokale Sąd oparł się na dowodzie z opinii biegłego sądowego z zakresu (...), który to dowód ocenił jako mający wartość dowodową z uwagi na wiedzę, kompetencje i doświadczenie biegłego.

Zarówno pozwani, jak i powodowie po złożeniu pisemnej opinii przez biegłego zakwestionowali ją, wnosząc o wydanie przez biegłego opinii uzupełniającej.

Biegły S. O. w wyjaśnieniach ustnych opinii złożonych na rozprawie w dniu 02 grudnia 2015 roku na podstawie art. 286 k.p.c. w sposób obiektywny, rzetelny, logiczny i rzeczowy wyjaśnił kwestie dotyczące przyjętego sposobu wyceny poszczególnych lokali.

Odpierając zarzuty stron biegły wyjaśnił, że na stronie 42 opinii roczna stopa wzrostu cen mieszkań w okresie prognozowania winna wynosić 1,5 % zamiast wskazanej w opinii stopy 2,5 %. Biegły wskazał, że wbrew zarzutowi powodów uwzględnił położenie przedmiotowej nieruchomości przy parku D., ponieważ nieruchomości przyjęte do porównania położone są również w podobnej, cichej okolicy. Biegły wyjaśnił, że skoro przyjęte do porównania nieruchomości w zakresie położenia lokali od ceny minimalnej do ceny maksymalnej są takie same wobec czego cecha ta nie musiała być uwzględniona. Biegły odpierając zarzuty do opinii wyjaśnił także, że standard wycenianych lokali, pomimo posiadania mediów miejskich, odbiega od lokali obecnie oferowanych do sprzedaży, ponieważ wymianie podlegałyby wszystkie instalacje, to uzasadnione jest przyjęcie w opinii w skali ośmiopunktowej po 2 – 3 punkty. Przyjęcie poziomu 2 – 3 punktów wynikało z wciąż istniejącej możliwości zamieszkania w lokalach. W dalszej części wyjaśnień biegły wskazał, że uwzględnić należy także 5% upustu dawanego przez sprzedawcę przy zakupie nieruchomości. Biegły wyjaśnił także, że w budownictwie powojennym, do którego zaliczają się przedmiotowe lokale wraz ze wzrostem powierzchni wartość rynkowa maleje.

Biegły wskazał, że uwzględniając szczególny tryb najmu, jakiemu podlegały lokale, założył 10 lat prognozy, przyjmując współczynnik zależności pomiędzy wartością lokali wolnych i obciążonych na poziomie 0,67 (67 %). Współczynnik ten został przyjęty przez biegłego z uwagi na ryzyko na poziomie około 15%. Taką wartość ryzyka biegły przyjął na podstawie posiadanego doświadczenia w tej materii.

Po złożeniu przez biegłego wyjaśnień ustnych do opinii strona powodowa wniosła zarzuty do opinii biegłego.

Sąd uznał wyjaśnienia biegłego złożone na rozprawie co do zasady za przekonujące.

Problematyczną pozostała kwestia wyceny lokalu użytkowego nr (...). Wobec wątpliwości co do wyceny tego lokalu, Sąd dopuścił dowód z uzupełniającej pisemnej opinii biegłego na okoliczność ustalenia aktualnej wartości lokalu nr (...) oraz udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu jako prawa związanego z tym lokalem wg jego stanu na dzień 13 maja 1975 roku a cen aktualnych z uwzględnieniem obciążeń wynikających z szczególnego trybu najmu i stawek czynszu najmu przewidzianych dla lokali użytkowych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 25 lipca 1958 roku w sprawie czynszów za lokale użytkowe i wpłat na Fundusz Gospodarki Mieszkaniowej.

Biegły w sporządzonej pisemnej opinii uzupełniającej wycenił lokal w dwóch wariantach: na kwotę 30 300 złotych wg waloryzacji stawki najmu z 1975 roku na 2015 rok; na kwotę 159 800 złotych wg udziału dochodu właściciela w stosunku do wpłat najemcy w 1955 roku w odniesieniu do aktualnych stawek najmu. Jednakże biegły wskazał, że najwłaściwszym wynikiem wyceny lokalu nr (...) jest wartość określona w sporządzonej opinii z dnia 28 września 2015 roku, tj. 347 440 złotych.

Pozwany Skarb Państwa oraz powodowie wnieśli zarzuty do opinii uzupełniającej co do lokalu nr (...).

Odpierając zarzuty stron biegły wyjaśnił, że z uwzględnieniem wygaśnięcia prawa najmu po 5 latach (jako średniego okresu trwania najmu), wartość lokalu nr (...) stanowi 95% jego wartości rynkowej, tj. 330 000 złotych. Biegły wyjaśnił, że czynsz byłby niższy gdyby lokal wynajmowało miasto. Pobierany przez miasto czynsz byłby niższy ponieważ założyć należało, że właściciel indywidualny bardziej dbałby o lokal i lepiej go wyposażył, przez co uzyskiwałby wyższe kwoty za najem lokalu.

Sąd uznał wyjaśnienia biegłego S. O. złożone na rozprawie w dniu 06 maja 2016 roku za przekonujące (k. 392-396). Biegły logicznie i przejrzyście wytłumaczył użytą metodologię badań, jak również wyjaśnił przyjęte do wykonania

opinii współczynnik. Biegły podkreślił, że wyliczenie wartości rynkowej lokalu użytkowego jest trudnym zadaniem, jednak z uwagi na to, że taki lokal mógł być wynajęty przez miasto jedynie na czas określony (najdłużej na 10 lat), to po tym okresie, gdyby właściciel mógł odzyskać lokal – odzyskałby go bez najemcy, albo po wyekspirowaniu umowy najmu dysponowałby lokalem wolnym. W związku z tym biegły zaprezentował tezę o tym, że wartość takiego lokalu należy odnieść do czasu trwania najmu, jednak w okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie a danych co do okresu najmu, więc biegły przyjął okres średni, czyli 5-letni (k. 394). S. O. wyjaśnił, że przez ten czas właściciel otrzymałby czynsz roczny w kwocie ok. 26 058 zł., ale uzyskiwany przez niego czynsz byłby wyższy od tego, jaki mogłoby uzyskać miasto o 15%, ponieważ zapewne właściciel bardziej dbałby o lokal. Przez 5 lat czynsz miast byłby mniejszy o ok. 19 500 zł. O tyle zaś zyskałby właściciel, gdyby sam wynajmował lokal. Dlatego wartość rynkowa lokalu użytkowego ustalona w opinii pierwotnej winna być niższa o tę kwotę, co stanowi 5% wartości rynkowej i w efekcie wartość lokalu użytkowego nr (...) winna wynieść kwotę 330 000 zł.

W ocenie Sądu zaprezentowany przez biegłego tok rozumowania jest logiczny, a strony ostatecznie również go uznały (k. 396), chociaż pozwany Skarb Państwa wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego J. P. lub A. Z. na okoliczność wyceny lokalu nr (...) zgodnie ze zgłoszoną przez pozwanego tezą dowodową w piśmie z dnia 16 grudnia 2015 roku przy uwzględnieniu podejścia dochodowego osadzonego w realiach obecnych wskazując, że można by poznać stanowisko innych specjalistów w tej dziedzinie (k. 296).

Sąd oddalił wniosek dowodowy pozwanego Skarbu Państwa o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, uznając, że sporządzona opinia w sprawie jest miarodajna, ponieważ biegły bowiem na rozprawie w dniu 06 maja 2016 roku w sposób dokładny i kompleksowy wyjaśnił przyjęcie 95 % wartości dla lokalu nr (...), więc nie ma potrzeby prowadzenia kosztownego dowodu z opinii kolejnych biegłych jedynie dla potwierdzenia tezy zaprezentowanej przez innego biegłego. Pozwany nie przedstawił przekonujących argumentów za tym, aby podważyć opinię biegłego S. O. (k. 396).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należało rozpoznać najdalej idący zarzut braku legitymacji po stronie powodowej. W ocenie Sądu nie znajdowało uzasadnienia kwestionowanie przez pozwanych legitymacji procesowej powodów J. L. i W. L. w niniejszej sprawie. Następstwo prawne powodów wprost wynika z postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku E. S. (1) oraz z postanowienia o nabyciu spadku po H. L. a także sprostowania aktów stanu cywilnego w zakresie nazwiska przeddekretowego właściciela nieruchomości. Co więcej z treści złożonych do akt sprawy kopii decyzji administracyjnych wydanych w postępowaniach jednoznacznie wynika, że powodowie J. L. i W. L. traktowani byli przez organy administracji państwowej jako następcy prawni E. S. (1), a których to wartości dowodowej pozwani nie poddawali w wątpliwość.

Podstawę prawną dochodzonego w niniejszej sprawie roszczenia stanowi art. 160 § 1 k.p.a. Zgodnie z jego brzmieniem stronie, która poniosła szkodę na skutek wydania decyzji z naruszeniem przepisu art. 156 § 1 k.p.a. albo stwierdzenia nieważności takiej decyzji służy roszczenie o odszkodowanie, chyba, że ponosi ona winę za powstanie okoliczności wymienionych w tym przepisie. Przepis ten został uchylony przez art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 17 czerwca 2004 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 162, poz. 1692) z dniem 1 września 2004 roku, ale mimo jego uchylecia, zgodnie z brzmieniem art. 5 ustawy z dnia 17 czerwca 2004 roku, będzie on miał zastosowanie w rozpoznawanej sprawie, gdyż do zdarzeń i stanów prawnych powstałych przed dniem jej wejścia w życie, stosuje się przepisy dotychczasowe w brzmieniu obowiązującym do dnia jej wejścia w życie. Wadliwa decyzja administracyjna wydana została przed dniem 01 września 2004 roku, czyli przed uchyceniem art. 160 k.p.a., a to implikuje przyjęcie przez Sąd za podstawę prawną żądania zgłoszonego przez powodów właśnie uchylone przepisy art. 160 k.p.a. Ostatecznie kwestię stosowania przepisu art. 160 k.p.a. w takich przypadkach przesądził Sąd Najwyższy w uchwale swego pełnego składu z dnia 31 marca 2011 roku wskazując, że do roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej ostateczną decyzją administracyjną wydaną przed dniem 1 września 2004 roku, której nieważność lub wydanie z naruszeniem art. 156 § 1 k.p.a. stwierdzono po tym dniu, ma zastosowanie art. 160 § 1, 2, 3 i 6 k.p.a. z pominięciem administracyjnego trybu dochodzenia odszkodowania (III CZP 112/10, OSNC 2011/7-8/75).

Wobec wydania decyzji administracyjnej odmawiającej poprzednikowi prawnemu powodów – byłemu właścicielowi nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...) prawa użytkowania wieczystego do gruntu, z naruszeniem prawa w części dotyczącej udziału w prawie użytkowania wieczystego związanego z prawem własności lokali nr (...) na podstawie art. 156 § 1 pkt. 2 k.p.a. powodom przysługuje roszczenie odszkodowawcze w oparciu o przepis art. 160 § 1 i 2 k.p.a.

W myśl art. 160 § 2 k.p.a. do odszkodowania stosuje się przepisy kodeksu cywilnego. W związku z powyższym rzeczą powodów było wykazanie bezpośredniego, normalnego związku przyczynowego powstałą szkodą a wydaną decyzją administracyjną, dotknięta 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 powierzonej 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 powodom odmówiono przyznania prawa użytkowania wieczystego w zakresie udziału w gruncie odpowiadającego zbytym lokalom, to pomiędzy wymienionym orzeczeniem administracyjnym a szkodą istnieje normalny związek przyczynowy w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. Szkodą rzeczywistą (damnum emergens), której naprawienia domagają się powodowie, jest bowiem uszczerbek majątkowy, jaki powstał na skutek niezaspokojenia uprawnienia do przyznania prawa własności czasowej i w efekcie doprowadził do ostatecznego odjęcia im 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 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 (tak m. in. Sąd Najwyższy w wyroku a 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, (...) 19/96, (...) z 1997 roku, Nr 2, poz. 56).

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 powodów jest normalnym następstwem niezaspokojenia uprawnienia do przyznania prawa użytkowania wieczystego.

W tym zakresie należy bowiem całkowicie podzielić pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 27 listopada 2002 roku (I CKN 1215/00, LEX nr 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.

Należne powodom odszkodowanie zostało obliczone w oparciu o omówiony powyżej dowód z opinii biegłego z zakresu (...). Sąd uznał, że miarodajną dla ustalenia wysokości odszkodowania będzie wartość sprzedanych lokali określona według ich stanu na dzień wydania decyzji, która spowodowała szkodę, a cen aktualnych, a to zgodnie z regułą wynikającą z 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 nr 78330) zachodzi w takim przypadku konieczność brania pod uwagę wszystkich ograniczeń prawnych, którym podlegałaby przedmiotowa nieruchomość, gdyby nie doszło do jej bezprawnego przejęcia przez Państwo.

W przekonaniu Sądu nie mogło budzić wątpliwości, że powodowie na skutek wadliwego orzeczenia administracyjnego Naczelnika Dzielnicy W. – W. z dnia 13 maja 1975 roku ponieśli rzeczywistą szkodę, rozumianą jako powstałą wbrew woli poszkodowanego różnicę między obecnym jego stanem majątkowym (tu – stanem majątkowym następców prawnych) a tym stanem, jaki zaistniałby, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę (zob. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1957 r., sygn. akt 2 CR 304/57, OSN 1958, nr III, poz. 76; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1963 r., sygn. akt IH PO 31/63, OSNCP 1964, nr 7-8, poz. 128; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 kwietnia 2002 r., sygn. akt V CKN 960/00; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2002 r., sygn. akt V CKN 1325/00, LEX nr 75295).

Szkodą rzeczywistą (*damnum emergens*), jaką ponieśli powodowie jest utrata własności lokali, które zostały sprzedane przez pozwanego osobom trzecim, a jej wysokość wyznacza wartość tego mienia. Niewątpliwie jest przy tym, że utrata własności wskazanych nieruchomości ma charakter definitywny. Jak bowiem wynika z rozstrzygnięcia zawartego w powołanych decyzjach nadzorczych, na skutek wydania wadliwego orzeczenia administracyjnego o odmowie przyznania własności czasowej nieruchomości w części dotyczącej udziału w prawie użytkowania wieczystego związanego z własnością lokali nr (...) powstały nieodwracalne skutki prawne, a to z kolei uniemożliwiło stwierdzenie w całości nieważności decyzji (a „jedynie”, że wydane zostały z naruszeniem prawa w stosunku do ww. lokali). Niewątpliwie zbycie lokali na rzecz osób trzecich, które podlegają ochronie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, przesądza o przyjęciu braku możliwości odwrócenia skutków prawnych wydanej decyzji w drodze postępowania administracyjnego.

Zdaniem Sądu nietrafny jest zarzut pozwanego Skarbu Państwa zasadzający się na twierdzeniu o tym, że wobec sprzedaży lokali przez m. st. W. pozwany nie ponosi odpowiedzialności za utratę ich wartości względem powodów. W przekonaniu Sądu wobec wywodzenia roszczenia z wadliwej prawnie decyzji administracyjnej, mocą której bezprawnie odmówiono poprzednikowi prawnemu powodów ustanowienia prawa własności czasowej do nieruchomości (...), kwestia podmiotu, który dokonał zbycia lokali ma znaczenie wtórne. Istotne jest, że wskutek wydania wadliwej prawnie decyzji możliwe było takie zadysponowanie lokalami, że następnie powodowie nie mają możliwości odwrócenia skutków prawnych tego zdarzenia i nie mogą odzyskać lokali w naturze.

Wartość sprzedanych lokali nr (...) położonych w budynku przy ul. (...) w W. wraz ze związanymi z własnością lokali udziałami w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...), obręb (...), przy jednoczesnym uwzględnieniu ograniczeń wynikających z faktu obciążenia lokali szczególnym trybem najmu, wynosiła łącznie 1 200 300 złotych. Odpowiednio 215 900 złotych lokal nr (...); 321 350 złotych lokal nr (...); 333 050 złotych lokal nr (...) oraz 330 000 złotych lokal użytkowy nr (...).

Biorąc powyższe pod uwagę należało zasądzić od pozwanego Skarbu Państwa – Wojewody (...) na rzecz powoda J. L. i W. L. kwoty po 600 150 złotych stanowiące 1/2 ustalonej przez biegłego wartości (1 200 300 złotych × 1/2). Sąd uwzględnił bowiem wysokość przysługującego każdemu z powodów udziału w spadku po poprzednich właścicielach nieruchomości, który wynosi po 1/2 udziału. Stąd orzeczenie jak w pkt I wyroku.

W pozostałym zakresie powództwo przewyższające wartość sprzedanych lokali podlegało oddaleniu jako nieudowodnione (pkt II wyroku).

Jak wykazano wyżej prawnie wadliwą była wydana w dniu 13 maja 1975 roku decyzja Naczelnika Dzielnicy W. – W., mocą której odmówiono poprzednikowi prawnemu powodów przyznania prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ulicy (...). Zgodnie zaś 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 organ, który tę decyzję wydał już nie istnieje, wobec tego odpowiedzialność odszkodowawczą obciąża następcę prawnego tego organu. Z dniem 27 maja 1990 roku do właściwości wojewodów przeszły, między innymi, kompetencje należące uprzednio do terenowych organów administracji państwowej stopnia wojewódzkiego art. 53 ustawy z dnia 22 marca 1990 terenowych organach administracji rządowej ogólnej Dz. U. nr 21/90,

poz.123. Przedstawiony stan prawny prowadzi do wniosku, iż biernie legitymowany w sprawie jest Skarb Państwa reprezentowany przez Wojewodę (...). Właściwość Wojewody (...) jako statio fisci Skarbu Państwa w niniejszym procesie wynika także z domniemania kompetencji zawartego w art. 24 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 roku o administracji rządowej w województwie (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 80, poz. 872 ze zm.).

Zasądzone roszczenie odsetkowe do roszczenia głównego, mają swe źródło –w treści art. 481 § 1 k.c. Zgodnie z treścią art. 482 § 2 zdanie pierwsze k.c. który wszedł w życie w dniu 01 stycznia 2016 roku na podstawie ustawy z dnia 09 października 2015 roku o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 roku poz. 1830), jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych.

Z uwagi na odszkodowawczy charakter roszczenia odsetki zostały zasądzone od dnia wydania wyroku do dnia zapłaty. W razie bowiem ustalenia odszkodowania, zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 363 § 2 k.c., według cen z chwili wyrokowania, należy się ono w tej wysokości, gdy ceny te były wyższe od występujących wcześniej, dopiero od tej chwili. Od tej chwili zatem można mówić o opóźnieniu się dłużnika w zapłacie odszkodowania ustalonego według tych cen i w konsekwencji dopiero od tej chwili można zasądzić od niego odsetki za opóźnienie (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 kwietnia 2009 r., sygn. akt I CSK 524/08, LEX nr 511024).

Tym samym dalej idące żądanie powodów zasądzenia odsetek skapitalizowanych od dnia 18 kwietnia 2014 roku do dnia wniesienia pozwu należało oddalić jako bezzasadne (pkt II wyroku).

W zakresie żądania skierowanego przeciwko(...)W. Sąd uznał, że powództwo nie jest zasadne i nie zasługuje na uwzględnienie z uwagi na brak legitymacji procesowej biernej.

Powodowie wywodzili roszczenie o odszkodowanie z wadliwej prawnie decyzji administracyjnej wydanej przed 01 września 2004 roku. Z uzasadnienia uchwały w składzie siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 07 grudnia 2006 grudnia (III CZP 99/06, nie publ.) wynika, że to Skarb Państwa a nie gmina jest biernie legitymowany w sprawach o naprawienie szkody wynikłej z ostatecznej decyzji administracyjnej, o której mowa w art. 36 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 z późn. zm.) także wtedy gdy stwierdzenie jej nieważności nastąpiło po 26 maja 1990 roku.

Z tego względu powództwo przeciwko (...)W. zostało oddalone (pkt II wyroku).

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu pomiędzy powodami a pozwanym Skarbem Państwa – Wojewodą (...) Sąd wydał w oparciu o zasadę stosunkowego ich rozdzielenia, przewidzianą w art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).

Powód W. L. ostał się ze swym żądaniem również w 70 %. W toku postępowania poniósł łącznie koszty na kwotę 15 610,13 złotych. Na wskazaną kwotę składała się poniesiona opłata od pozwu w kwocie 5 000 złotych, zaliczka na biegłego w kwocie 500 złotych, koszt sporządzenia opinii biegłego w kwocie 2 910,13 złotych oraz 7 200 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego. Wobec wygrania sporu przez powoda W. L. w 70% należało zasądzić od pozwanego Skarbu Państwa – Wojewody (...) na rzecz powoda kwotę 10 927,10 złotych (70% z 15 610,13 złotych poniesionych przez niego kosztów procesu).

Stąd orzeczenie jak w pkt III wyroku).

Powód J. L. ostał się ze swym żądaniem w 70 %. W toku postępowania poniósł łącznie koszty na kwotę 42 115,13 złotych. Na wskazaną kwotę składała się poniesiona opłata od pozwu w kwocie 31 505 złotych, zaliczka na biegłego w

kwocie 500 złotych, koszt sporządzenia opinii biegłego w kwocie 2 910,13 złotych oraz 7 200 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego. Wobec wygrania sporu przez powoda J. L. w (...) należało zasądzić od pozwanego Skarbu Państwa – Wojewody (...) na rzecz powoda kwotę 10 927,10 złotych (70% z 15 610,13 złotych poniesionych przez niego kosztów procesu).

Sąd orzeczenie jak w pkt IV wyroku).

Koszty zastępstwa procesowego pozwanego Skarbu Państwa, sprawowanego przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa Sąd zasądził w oparciu o powołane uregulowania w zw. z art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 8 lipca 2005 roku o Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa (Dz.U.05.169.1417). Powodów, w zakresie w jakim ulegli w sporze (tj. w 30 %) , obciążał obowiązek zapłaty na rzecz Skarbu Państwa - Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego sprawowanego przez ten podmiot, w wysokości ustalonej na podstawie § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002r. Nr 163, poz. 1348 ze zm.), a zatem w kwocie po 1 080 złotych (pkt V wyroku).

O kosztach procesu pomiędzy powodami a pozwanym miastem stołecznym W. orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. strona powodowa zatem jako strona przegrywająca spór w całości z pozwanym została zobowiązana do zwrotu pozwanemu miastu stołecznemu W. poniesionych przez niego kosztów zastępstwa procesowego w wysokości wynikającej z § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490) w wysokości po 3 600 złotych (pkt VI wyroku).

W zawiązku z nadpłaceniem przez Skarb Państwa – Wojewodę (...) wydatków sądowych na kwotę 500 złotych, Sąd nakazał Skarbowi Państwa (Kasie Sądu Okręgowego w Warszawie wypłacić na rzecz pozwanego Skarbu Państwa – Wojewody (...) ww. kwotę z zaliczki zaksięgowanej pod pozycją 500003328766 (pkt VII wyroku).