

Sygn. akt IX Ca 178/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 czerwca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Jacek Barczewski (spr)
Sędziowie:	SO Dorota Ciejek SO Agnieszka Żegarska
Protokolant:	sekr. sądowy Agnieszka Najdrowska

po rozpoznaniu w dniu 14 czerwca 2017 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa J. O. (1) i E. P.

przeciwko Gminie O.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 21 listopada 2016 r., sygn. akt I C 2814/15

I. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że powództwo oddala, nie obciąża powodów kosztami procesu na rzecz pozwanej i odstępuje od ściągnięcia od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Olsztynie brakujących kosztów sądowych,

II. oddala apelację w pozostałej części,

III. nie obciąża powodów na rzecz pozwanej kosztami procesu za instancję odwoławczą.

Dorota Ciejek Jacek Barczewski Agnieszka Żegarska

Sygn. akt IX Ca 178/17

UZASADNIENIE

Powodowie J. O. (1) i E. P. wnieśli o zasądzenie od pozwanej G. O. kwoty 49.600 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 marca 2014 r. do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu tytułem odszkodowania za niedopełnienie obowiązku zawiadomienia poprzedniego właściciela o tym, że wywłaszczona nieruchomość, tj. działka nr (...) obręb (...) położona przy ul. (...) w O. o pow. 248 m² stała się zbędna na cel uzasadniający wywłaszczenie.

W uzasadnieniu swojego roszczenia wskazali, że w trybie postępowania administracyjnego złożyli wniosek o zwrot nieruchomości oznaczonej jako działka (...), obręb (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą KW (...), w skład której wchodzi również nieruchomość określona pozwem. W konsekwencji Wojewoda (...)- (...) wydał decyzję, w której wskazał że umowa, na podstawie której wywłaszczona nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, nie jest nieważna z powodu jej zawarcia z naruszeniem obowiązku zwrotu poprzedniemu właścicielowi, a niedopełnienie tego obowiązku może rodzić tylko odpowiedzialność odszkodowawczą. Wskazana decyzja została podtrzymana również w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, w uzasadnieniu którego potwierdzono, że Gmina nie dopełniła obowiązku zawiadomienia poprzedniego właściciela o tym, że nieruchomość stała się zbędna na cel, na który została wywłaszczona, a do czego zobowiązywał ją przepis art. 47 ust. 4 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Wartość dochodzonego odszkodowania została określona poprzez pomnożenie powierzchni działki przez średnią wartość 1 m² działki położonej w O. przy ul. (...) (200 zł), tj. 248 m² x 200 zł = 49.600 zł.

Pozwana Gmina O. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie solidarnie od powodów kosztów procesu.

W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazała, że na podstawie umów sprzedaży Skarb Państwa nabył od J. O. (2) nieruchomość rolną oznaczoną odpowiednio jako działki (...) o łącznej powierzchni 3,8320 ha, której część stanowi obecnie działka nr (...) o pow. 240m². Przedmiotowa nieruchomość została nabyta pod uspołecznione budownictwo mieszkaniowe jednostki (...)dzielnicy J., budowę Zespołu Szkół Zawodowych oraz budowę ul. (...). Ostatecznie nieruchomość została zagospodarowana w sposób zgodny z celem jej nabycia. Przedmiotowa działka została przeznaczona do sprzedaży w trybie przetargu ustnego nieograniczonego pod budownictwo mieszkaniowe. Wykaz o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży został podany do publicznej wiadomości od dnia 23 sierpnia 2005 r. do dnia 13 września 2005 r. Wykaz zawierał pouczenie o możliwości złożenia wniosków przez osoby, którym przysługiwało pierwszeństwo w nabyciu sprzedawanych nieruchomości, czego powodowie nie uczynili. Pozwana zakwestionowała również wysokość dochodzonego odszkodowania wskazując, że działka nr (...) została zbyta za cenę 29.000 zł tj. po ok. 120,83 zł/m².

Wyrokiem z 21 listopada 2016 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 49.600 zł z ustawowymi odsetkami od 14 marca 2014 r. do dnia zapłaty oraz 6.960 zł kosztów procesu. Nadto nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa 280,74 zł tytułem kosztów sądowych.

Sąd ten ustalił, że decyzją Prezydenta Miasta O. z dnia 28 października 1987 r. ustalono lokalizację inwestycji budowlanej polegającej na budowie ul. (...) w O., kolejną decyzją z dnia 18 kwietnia 1988 r. ustalono lokalizację inwestycji budowlanej polegającej na zabudowie mieszkaniowej jednostki (...) dzielnicy J., zaś decyzją z dnia 15 sierpnia 1988 r. lokalizację inwestycji budowlanej polegającej na budowie zespołu szkół zawodowych.

W związku z powyższymi decyzjami w dniu 14 lipca 1988 r. w O. doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości rolnej położonej w J. oznaczonej numerem (...). Na podstawie w/w umowy J. O. (2) sprzedał Skarbowi Państwa wskazaną nieruchomość za cenę 1.730.117 zł. Jednocześnie reprezentujący wówczas Skarb Państwa J. S. oświadczył, że oznaczoną nieruchomość nabyta została przez Skarb Państwa na cel określony w art. 50 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości oraz zgodnie z decyzją z dnia 20 sierpnia 1987r. nr (...)o ustaleniu lokalizacji inwestycji z przeznaczeniem na realizację budownictwa mieszkaniowego i usługowego w sektorze (...)

W dniu 18 listopada 1988 r. w O. doszło do zawarcia kolejnej umowy sprzedaży nieruchomości rolnej położonej w J., na podstawie której Skarb Państwa nabył z kolei od J. O. (2) działki oznaczone numerami (...) za cenę 4.517.060 zł. J. S. jako reprezentant Skarbu Państwa oświadczył, że działkę numer (...) nabywa pod uspołecznione budownictwo mieszkaniowe oraz budowę Zespołu Szkół Zawodowych (...) w O., a działkę numer (...) na budowę ulicy (...), to jest

na cele określone w art. 50 ust. 1 pkt. 2 i 4 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami o wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. U. Nr 22, poz. 99 z późn. zm.).

J. O. (1) i E. P. są spadkobiercami w częściach po 1/2 po J. O. (2).

Działka oznaczona nr (...), obręb(...) miasta O., o powierzchni 240 m², położona przy ul. (...) w O. stanowi część nieruchomości niegdyś oznaczonej numerem (...). Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Działka nr (...) pierwotnie podzielona została na działki nr (...). W wyniku odnowienia ewidencji oraz dalszych podziałów powstała działka nr (...).

Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomość stanowiąca działkę nr (...) wyodrębniona z działki (...) została w dniu 21 listopada 2005 r. sprzedana przez Gminę O. jako działka niezabudowana na rzecz osób prywatnych E. i M. małżonków K. za cenę 29.000 zł do ich majątku wspólnego w ramach prowadzonej przez nich działalności gospodarczej. Działkę sprzedano pod budownictwo jednorodzinne szeregowe. Nabywcy wyłonieni zostali w drodze przetargu ustnego nieograniczonego przeprowadzonego w dniu 27 października 2005 r.

Gmina O. nie zawiadomiła spadkobierców J. O. (2) o tym, że działka podlega zbyciu na rzecz osób trzecich w drodze przetargu.

Aktualnie działka nr (...) zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie szeregowej i stanowi własność M. i I. małżonków W..

Sąd pierwszej instancji przyjął, iż wartość wskazanej nieruchomości gruntowej zabudowanej wynosi obecnie 50.8930 zł, zaś niezabudowanej według stanu obecnego wynosi aktualnie 82.320 zł, wartość nieruchomości zabudowanej według jej stanu z dnia zwrotu bez uwzględnienia zmiany przeznaczenia i zmian w otoczeniu nieruchomości wynosiła 454.200 zł, zaś wartość działki nr (...) według jej stanu z dnia nabycia na cel publiczny wynosiła 27.590 zł.

Powodowie bezskutecznie dochodzili w trybie postępowania administracyjnego zwrotu działki nr (...) o pow. 3 ha 83a 20 m².

Oceniając materiał dowodowy sprawy Sąd Rejonowy uznał, że powództwo jest zasadne i jako takie zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Sąd pierwszej instancji ustalił stan faktyczny na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony oraz w oparciu o opinię biegłego P. S., która oceniania całościowo, w tym przy uwzględnieniu opinii uzupełniającej pisemnej i ustnej jest jasna, pełna i logiczna. Biegły odpowiedział na wszystkie pytania oraz logicznie i wyczerpująco umotywował swoje stanowisko, wskazując również na konkretne przepisy, którymi się posługiwał. Biegły w sposób prawidłowy dokonał wyceny nieruchomości objętej sporem w kierunku wskazanym przez Sąd Rejonowy w postanowieniu o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego. Opinia biegłego jest miarodajna i stanowiła podstawę ustaleń Sądu.

W niniejszej sprawie powodowie dochodzili odszkodowania za niepowiadomienie ich o przeznaczaniu nieruchomości na inny cel niż określony w decyzji wywłaszczeniowej, co uniemożliwiło im ewentualne odzyskanie nieruchomości poprzez jej zwrot na ich rzecz.

Sąd pierwszej instancji zauważył, że zgodnie z art. 136 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nieruchomość wywłaszczona nie może być użyta na cel inny niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, z uwzględnieniem art. 137, chyba że poprzedni właściciel lub jego spadkobierca nie złożą wniosku o zwrot tej nieruchomości. W razie powzięcia zamiaru użycia wywłaszczonej nieruchomości lub jej części na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, właściwy organ zawiadamia poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercę o tym zamiarze, informując równocześnie o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości. Jednocześnie stosownie od treści art. 136 ust. 3 poprzedni właściciel lub jego spadkobierca mogą żądać zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub jej części, jeżeli, stosownie do przepisu art. 137, stała się ona zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu.

Warunkiem zwrotu nieruchomości jest zwrot przez poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercę odszkodowania lub nieruchomości zamiennej stosownie do art. 140.

Zgodnie natomiast z art. 137 ust. 1 omawianej ustawy nieruchomości uznaje się za zbędną na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu, jeżeli:

1) pomimo upływu 7 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, nie rozpoczęto prac związanych z realizacją tego celu albo

2) pomimo upływu 10 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, cel ten nie został zrealizowany.

Ustęp 2 art. 137 stanowi, że jeżeli w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, cel wywłaszczenia został zrealizowany tylko na części wywłaszczonej nieruchomości, zwrotowi podlega pozostała część.

Podkreślono, że w ocenie Sądu Rejonowego powodom przysługiwało roszczenie z art. 136 ust. 3 i nie zostało ono wykluczone w realiach niniejszej sprawy przez treść art. 229 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że roszczenie, o którym mowa w art. 136 ust. 3, nie przysługuje, jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy (1 stycznia 1998 r.) nieruchomość została sprzedana albo ustanowiono na niej prawo użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej i prawo to zostało ujawnione w księdze wieczystej. Nieruchomość stanowiąca działkę (...) została sprzedana w 2005 r., zaś ustawa weszła w życie w 1998 r. (por. m.in. wyrok SN z 09.12.2008 r., II CSK 275/08). Bezsparnie również nieruchomość nie została powodom zwrócona, mimo wyczerpania całego toku instancyjnego w postępowaniu administracyjnym. Sąd Rejonowy rozpoznający niniejszą sprawę nie oceniał merytorycznych decyzji organów i sądów administracyjnych w tym zakresie. Zazaczył, że kwestia możliwości domagania się zwrotu nieruchomości, która została sprzedana po dniu wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami na rzecz osób trzecich, jest problematyczna i jest różnie oceniana w orzecznictwie sądów administracyjnych i doktrynie (zob. m.in. wyrok NSA z 08.05.2013 r., I OSK 2485/11, wyrok WSA w Gdańsku z 25.03.2014 r., II SA/Gd 890/13, M. Gdesz, Komentarz do art. 229 ustawy o gospodarce nieruchomościami). W niniejszej sprawie znaczenie ma to, że nieruchomość nie została powodom zwrócona na drodze postępowania administracyjnego i decyzje są w tym przedmiocie ostateczne. Pozwana nie włada sporną nieruchomością i nie orzeczono nigdy o nieważności umowy sprzedaży dokonanej przez Gminę w 2005 r.

Wyjaśnił, że ustalenia poczynione przez organy administracyjne nie wiążą Sądu w niniejszym postępowaniu. Wydanie decyzji administracyjnej nie wyłącza dopuszczalności odmiennej oceny stanu faktycznego przyjętego za jej podstawę ani wnioskowania o skutkach prawnych innych niż te, dla których przewidziane zostało orzekanie na drodze administracyjnej (por. m.in. wyrok SN z 14.04.1965 r., I PR 88/65, OSNC 1966, nr 2, poz. 23, uchwała SN z 23.03.1993 r., II PZP 1/93, OSNC 1993, nr 12, poz. 211, uchwała składu 7 sędziów SN z 16.06.1994 r., II PZP 4/94, OSNP 1994, nr 11, poz. 170, postanowienie SN z 21.05.1999 r., III CKN 244/98, OSNC 1999, nr 12, poz. 210). Zakończony postępowanie administracyjne nie uniemożliwiało Sądowi ustalenia faktów w oparciu o przedłożony w niniejszym postępowaniu materiał dowodowy.

Mając na uwadze stanowisko powodów i wskazane wyżej przepisy w niniejszej sprawie w pierwszej kolejności należało zdaniem sądu pierwszej instancji ustalić, czy istotnie działka nr (...) została użyta na cel wskazany w decyzji wywłaszczeniowej, a jeśli tak, czy Gmina O. zawiadomiła powodów o zamiarze użycia nieruchomości na inny cel niż określony w decyzji, informując o prawie żądania zwrotu nieruchomości, co dawało im możliwość odzyskania działki.

W ocenie Sądu Rejonowego działka nr (...) wywłaszczona jako część działki (...) w 1988 r. na potrzeby uspołecznionego budownictwa mieszkaniowego dzielnicy J. oraz budowy zespołu szkół zawodowych stała się zbędną na ten cel i nie została na ten cel użyta. Bezsparnie jeszcze w 2005 r., a więc 17 lat od wywłaszczenia, kiedy to Gmina sprzedawał sporną nieruchomość osobą prywatnym, działka ta była nadal niezabudowana. Zdaniem Sądu interpretacja, zgodnie z którą sprzedaż nieruchomości przez Gminę na rzecz osób trzecich pod budownictwo szeregowe jednorodzinne, miałyby być utożsamiana z przeznaczeniem nieruchomości przez Gminę pod budownictwo mieszkaniowe uspołecznione, nie

zasługuje na aprobatę. Gmina po 17 latach od wywłaszczenia dokonała komercyjnej sprzedaży nieruchomości, co nie miało już nic wspólnego z celem określonym w decyzji wywłaszczeniowej, sprecyzowanym następnie w umowie sprzedaży z 1988 r. Skoro tak, Gmina, a ściślej rzecz ujmując jej funkcjonariusze, miała obowiązek zawiadomienia powodów jako spadkobierców J. O. (2) o zamiarze użycia nieruchomości na inny cel niż określony w decyzji i poinformowania ich o prawie żądania zwrotu nieruchomości. Gmina nie przedstawiła w niniejszym postępowaniu dowodów, z których wynikałoby, że dokonała stosownego zawiadomienia powodów. Obowiązku tego z całą pewnością nie dochowała, ogłaszając o przetargu publicznie, bez skierowania informacji indywidualnie do powodów. Ciężar dowodu w omawianym zakresie spoczywał na podstawie art. 6 k.c. i 233 k.p.c. na pozwanej. Powodowie poprzez takie działania pozbawieni zostali możliwości odzyskania nieruchomości, o co starali się następnie przez wiele lat przed organami i sądami administracyjnymi. Ostatecznie wniosek powodów o zwrot nieruchomości został prawomocnie oddalony. Wojewódzki Sąd Administracyjny w O. w uzasadnieniu wyroku z dnia 21 września 2010 r., w którym oddalił skargę powodów na decyzję, w której odmówiono skarżącemu zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, wskazał na niemożność zwrotu nieruchomości powodom z uwagi na fakt, że Gmina sprzedała tę nieruchomość i nie włada już nią faktycznie. Samo to stanowi negatywną przesłankę zwrotu nieruchomości w ocenie WSA w Olsztynie.

Powyższe powoduje w ocenie Sądu Rejonowego odpowiedzialność odszkodowawczą *ex delicto* po stronie Gminy O.. Zgodnie bowiem z art. 417 § 1 k.c. za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego lub inna osoba prawna wykonująca tę władzę z mocy prawa. Jak wyżej wskazano niepowiadomienie powodów przez Gminę O. o zamiarze użycia wywłaszczonej nieruchomości na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu oraz o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości stanowiło niezgodne z prawem zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej. Zaniechanie to niewątpliwie spowodowało szkodę po stronie powodów, którzy utracili możliwość odzyskania nieruchomości, która została odsprzedana pomiotom trzecim.

W kwestii wysokości szkody Sąd Rejonowy oparł się na opinii biegłego, biorąc pod uwagę przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Ustalając bowiem, jaką szkodę ponieśli powodowie, Sąd badał, jaki byłby ich stan majątku, gdyby zostali prawidłowo powiadomieni o zamiarze użycia nieruchomości na cel inny niż w decyzji wywłaszczeniowej i możliwości odzyskania nieruchomości oraz gdyby nieruchomość została im w związku z tym zwrócona. Inaczej rzecz ujmując należało zbadać, jakie przysporzenie majątkowe uzyskaliby powodowie, gdyby nieruchomość była im zwrócona. Trzeba przy tym uwzględnić ceny aktualne, skoro do dnia dzisiejszego nie otrzymali oni stosownego odszkodowania oraz okoliczność, że nieruchomość po sprzedaniu nieruchomości przez pozwaną została zabudowana.

Sąd Rejonowy przyjął jako punkt wyjścia wartość nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) według stanu obecnego z pominięciem faktu, że działka została zabudowana, tj. kwotę 82.320 zł. Biegły wskazał bowiem, że wartość 1 m² niezabudowanej działki nr (...) według aktualnego stanu, który uwzględnia m.in. aktualne otoczenie działki, wynosi 342,98 zł za 1 m². Podkreślił, że aktualnie dookoła działki jest rozwinięta infrastruktura, J. stanowią niemal samodzielną funkcjonalnie część O., są skomunikowane, podczas gdy w 1988 r. tereny te stanowiły w zasadzie pola i były na kompletnych peryferiach miasta. Istotne jest również i to, że w ocenie biegłego aktualny stan przedmiotowej nieruchomości, pomijając fakt, że została ona zabudowana, jest w zasadzie tożsamy ze stanem istniejącym w 2005 r., kiedy Gmina dokonywała sprzedaży nieruchomości. Biegły w ustnej opinii podał, że stan nie różni się istotnie, jedynie mniejsza była zabudowa mieszkaniowa. Istniała natomiast infrastruktura i przeznaczenie działki było zmienione. Nawet zatem, gdyby zgodzić się ze stanowiskiem pozwanej, że ocenie winna podlegać nieruchomość według stanu z 2005 r., to w istocie opinia ta spełnia te kryteria, albowiem nawet różnice w ciągu 11 lat zaistniały, to nie były już one w ocenie biegłego istotne z punktu widzenia szacowania wartości nieruchomości, przy czym w zasadzie należy brać tu pod uwagę przede wszystkim otoczenie nieruchomości. Natomiast całkowicie błędne jest założenie pozwanej, że adekwatne winny być ceny z daty 2005 r., albowiem odszkodowanie ustalone na dzień 2005 r. nie zrekompensuje szkody powodów, w sytuacji gdy zostanie ono wypłacone aktualnie. Nie będą oni w stanie kupić sobie chociażby za tę kwotę nieruchomości analogicznej jak ta, która mogli odzyskać w 2005 r. Odszkodowanie musi być pełne i pokrywać stratę w całości.

Sąd Rejonowy wziął również pod uwagę okoliczność, że zgodnie z art. 140 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w razie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości poprzedni właściciel lub jego spadkobierca zwraca Skarbowi Państwa lub właściwej jednostce samorządu terytorialnego, w zależności od tego, kto jest właścicielem nieruchomości w dniu zwrotu, ustalone w decyzji odszkodowanie, a także nieruchomość zamienną, jeżeli była przyznana w ramach odszkodowania. Stosownie do treści art. 136 ust. 3 omawianej ustawy warunkiem zwrotu nieruchomości jest zwrot przez poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercę odszkodowania lub nieruchomości zamiennej stosownie do art. 140.

Z uwagi na treść powołanej regulacji Sąd stanął na stanowisku, że odszkodowanie przysługujące powodom w niniejszej sprawie winno zostać pomniejszone o odszkodowanie, które otrzymał J. O. (2), jako ich poprzednik prawny. Niewątpliwie bowiem dokonując sprzedaży nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w związku z wywłaszczeniem w 1988 r. otrzymał on stosowne odszkodowanie.

Stosownie do treści art. 140 ust. 2. odszkodowanie pieniężne podlega waloryzacji, z tym że jego wysokość po waloryzacji, z zastrzeżeniem art. 217 ust. 2, nie może być wyższa niż wartość rynkowa nieruchomości w dniu zwrotu, a jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, nie może być wyższa niż jej wartość odtworzeniowa. Z kolei zgodnie z art. 140 ust. 3 jeżeli zwrotowi podlega część wywłaszczonej nieruchomości, zwracaną kwotę odszkodowania ustala się proporcjonalnie do powierzchni tej części nieruchomości.

Sąd Rejonowy dokonał waloryzacji odszkodowania przyznanego J. O. (2) w oparciu o art. 5 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym waloryzacji kwot należnych z tytułów określonych w ustawie dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników zmian cen nieruchomości dla nieruchomości sklasyfikowanych w rejestrze cen i wartości nieruchomości, z uwzględnieniem danych wynikających z ewidencji gruntów i budynków. Jednocześnie stosownie do treści art. 227 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który obowiązywał do października 2015 r. do czasu ogłoszenia przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wskaźników zmian cen nieruchomości waloryzacji dokonuje się przy zastosowaniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Ponieważ Prezes Głównego Urzędu Statystycznego wskaźnik zmian cen nieruchomości zaczął dokonywać dopiero od 2015 r., a zatem jako wskaźnik waloryzacji należało przyjąć zgodnie z ustawą wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Roczne wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowane na stronach internetowych Głównego Urzędu Statystycznego za okres od 1987 r. do 2016 r. w stosunku do roku poprzedniego wynosiły: w 1987 r. – 125,2%, w 1988 r. – 160,2%, w 1989 r. – 351,1%, w 1990 r. – 685,8%, w 1991 r. – 170,3%, w 1992 r. – 143%, w 1993 r. – 135,3%, w 1994 r. - 132,2 %, w 1995 r. - 127,8%, w 1996 – 119,9%, w 1997 - 114,9%, w 1998 - 111,8%, w 1999 r. - 107,3%, w 2000 r. - 110,1 %, w 2001 r. - 105,5, w 2002 r. - 101,9 %, w 2003 - 100,8%, w 2004 r. - 103,5%, w 2005 r.- 102,1%, 2006r. - 101,0%, w 2007 r. - 102,5%, w 2008 r. - 104,2%, w 2009 r. - 103,5%, w 2010 r. - 102,6%, w 2011 r. - 104,3%, w 2012 r. - 103,7 %, w 2013 r. - 100,9%, w 2014 r. - 100,0%, w 2015 r. - 99,1%, zaś w 2016 r. (dane za II kwartał) – 100,5%.

W oparciu o powyższe wskaźniki (tzw. stopa inflacji czy też siła nabywcza pieniądza) Sąd Rejonowy dokonał waloryzacji kwoty uzyskanej przez J. O. (2) ze sprzedaży nieruchomości (...) z której wyodrębniono działkę (...). J. O. (2) za działki (...) o łącznej powierzchni 3 ha 18 a 54 m² (31.854 m²) otrzymał w 1988 r. wynagrodzenie w wysokości 4.517.060 zł, co oznacza, że 1 m² działki kosztował w zaokrągleniu 141 zł. Zatem cena za 240 m², którą to powierzchnię ma działka (...), wynosiła 34.080 zł. Zwaloryzowanie tejże kwoty o podany wyżej wskaźnik, przy uwzględnieniu denominacji od dnia 1 stycznia 1995 r., poczynając od kwoty 34.080 zł, powiększoną (w 2015 r. pomniejszoną) co roku o wskaźnik waloryzacji ogłoszony za dany rok i zdenominowaną po 1995 r. Sąd uzyskał zwaloryzowaną kwotę w wysokości 1.886,40 zł, którą powodowie musieliby zwrócić jako zwaloryzowane odszkodowanie, gdyby otrzymali przedmiotową nieruchomość tytułem zwrotu.

Zaznaczył, że zbliżona kwota zwaloryzowanego odszkodowania zostaje uzyskana przy zastosowaniu innego wskaźnika waloryzacji jakim jest średnie miesięczne wynagrodzenie obowiązujące w 1988 r. i w roku 2016 r. Średnie miesięczne wynagrodzenie zgodnie z danymi GUS w 1988 r. wynosiło 53.090 zł, a zatem cena 240 m² nieruchomości (34.080 zł)

w 1988 r. stanowiła 64% średniego miesięcznego wynagrodzenia. Aktualnie średnie miesięczne wynagrodzenie netto wynosi 3.005 zł, zaś 564% tej kwoty wynosi 1.923,20 zł.

Sąd samodzielnie dokonał waloryzacji, nie powołując biegłego na tę okoliczność. Zauważyć bowiem należy, że niewielkie odstępstwa od wyliczeń Sądu są bez znaczenia w niniejszej sprawie z uwagi na treść żądania. Zgodnie z wyliczeniami biegłego powodowie mogli domagać się odszkodowania w wysokości 82.320 zł, które zdaniem Sądu należało pomniejszyć o zwaloryzowane odszkodowanie, które otrzymał J. O. (2), tj. o kwotę 1886,40 zł. Sąd był jednak związany żądaniem powodów, którzy domagali się zasądzenia na ich rzecz kwoty 49.600 zł. Stosownie do treści art. 321 § 1 k.p.c. sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Powodowie na podstawie opinii biegłego i wskazań ustawy dotyczących waloryzacji odszkodowania, jakie otrzymał J. O. (2) za wyłączone grunty mogli domagać się kwoty wyższej, jednak nie rozszerzyli powództwa.

Mając na uwadze powyższe, Sąd na podstawie powołanych przepisów, orzekł jak w punkcie I wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zasądzając na rzecz powodów od pozwanych poniesione przez nich koszty procesu, w tym związane z apelacją.

Apelację od całości wyroku Sądu Rejonowego wniosła pozwana zarzucając rozstrzygnięciu:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

a. art. 136 ust. 2 w zw. z art. 216 ust. 2 pkt 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez przyjęcie, że zawarcie przez pozwaną z poprzednikiem prawnym powodów umowy sprzedaży z 18 listopada 1988 r. stanowiło „nabycie” w rozumieniu art. 216 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy, a co za tym idzie pozwany był zobowiązany do poinformowania powodów, iż sporna nieruchomość stała się zbędna na cel wskazany w treści umowy,

b. art. 53 ust. 2 w zw. z art. 50 ust. 1 pkt 2 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wyłączeniu nieruchomości poprzez uznanie, że umowa sprzedaży z 18 listopada 1998 r. została zawarta w trybie ww. przepisów,

c. art. 6 k.c. przez przyjęcie, że powodowie udowodnili, iż pozwana była zobowiązana do zastosowania wobec powodów procedury opisanej w art. 136 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w sytuacji gdy powodowie temu wymogowi nie sprostali,

2. naruszenie przepisów prawa procesowego, mające wpływ na wynik postępowania, a mianowicie art. 232 i 217 § 3 k.p.c. przez oddalenie wniosku pozwanego o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego, co doprowadziło do tego, że ewentualne odszkodowanie należne powodom zostało określone błędnie.

Jednocześnie pozwana wniosła o dopuszczenie dowodu z szeregu dokumentów i rozpoznanie w trybie art. 380 k.p.c. zasadności oddalenia wniosku o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego P. S. oraz wniosku o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego. Podniosła również zarzut przedawnienia roszczeń objętych powództwem rozpoznawanym w niniejszej sprawie.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty i wnioski żądała zmiany zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych. Ewentualnie wnosila o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji, przy pozostawieniu temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu przytoczyli m.in. szeroką argumentację odnośnie sprzeczności podniesionego przez pozwaną zarzutu przedawnienia z zasadami współzycia społecznego, wnosząc o dopuszczenie dowodu z szeregu dokumentów uzasadniających te twierdzenia.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej co do zasady zasługiwała na uwzględnienie, choć nie wszystkie podniesione w niej zarzuty okazały się zasadne.

Jej zarzuty pogrupować wypada w trzy segmenty, przy czym te dotyczące naruszenia prawa materialnego wskazane w pkt 1 apelacji omówione zostaną w pierwszej kolejności, albowiem ich uwzględnienie czyniłoby roszczenie powodów z gruntu niezasadnym.

Co istotne, w trakcie postępowania przed sądem pierwszej instancji pozwana nie przeczyła, by nieruchomości będąca jego przedmiotem została nabyta przez Skarb Państwa w trybie art. 50 ust. 1 w zw. z art. 53 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Dopiero na etapie apelacji wskazała, iż sprzedaż nieruchomości przez poprzednika prawnego powodów nastąpiła poza tym trybem, stanowiła zwykłą czynność cywilnoprawną, co niewątpliwie zwalniałoby pozwaną z odpowiedzialności odszkodowawczej.

Odnosząc się do powyższej kwestii przypomnieć wypada, że zgodnie z art. 50 ust. 1 pkt 2 i 4 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, w brzmieniu obowiązującym na dzień zawarcia umowy z J. O. (2), nieruchomość mogła być wywłaszczona, jeżeli jest niezbędna m.in. na cele uspołecznionego budownictwa mieszkaniowego i użyteczności publicznej.

Art. 53 ust. 1 i 2 wzmiankowanego aktu prawnego stanowił, iż wywłaszczenie może nastąpić na rzecz Państwa na cele i według zasad określonych w ustawie tylko wówczas, gdy nieruchomość nie może być nabyta w drodze umowy. Terenowy organ administracji państwowej mógł przystąpić do dalszych czynności związanych z wywłaszczeniem po bezskutecznym upływie terminu, jaki organ ten wyznaczy zainteresowanemu na piśmie do zawarcia umowy.

Z kolei art. 216 ust. 2 pkt 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wskazuje, że przepisy rozdziału 6 dział III ustawy (zwrot wywłaszczanych nieruchomości) stosuje się odpowiednio do nieruchomości nabytych na rzecz Skarbu Państwa albo gminy m.in. na podstawie ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Wobec powyższego konieczne jest wyjaśnienie, czy pozwana miała obowiązek zawiadamiania powodów o zamiarze zbycia spornej nieruchomości w trybie art. 136 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej jako u.g.n.), gdyż jego naruszenie aktualizowałoby odpowiedzialność odszkodowawczą jednostki samorządu terytorialnego.

Rzeczywiście, w aktach sprawy brak jest decyzji dotyczących wywłaszczenia nieruchomości nabytych od J. O. (2). Pozwana złożyła jedynie decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji wydane na gruncie ustawy o planowaniu przestrzennym, które nie mogły być podstawą odjęcia własności. Jak wynika jednak z cytowanego art. 53 ustawy z 29 kwietnia 1985 r., nabycie nieruchomości na cele w niej określone może nastąpić również w drodze umowy, co nie wyklucza przyjęcia, iż zostało ono dokonane w trybie quasi wywłaszczeniowym.

Powyzsza interpretacja ugruntowana jest w orzecznictwie NSA, w którym przyjmuje się, że jeżeli nieruchomość została nabyta przez Skarb Państwa w drodze umowy cywilnoprawnej w związku z realizacją celu publicznego, to jest objęta hipotezą normy prawnej art. 216 ust. 2 pkt 3 u.g.n. (por. wyrok NSA w Warszawie z 08.09.2011 r., I OSK 1562/10).

Bezspornym jest, iż w akcie notarialnym nabycia spornej nieruchomości przez Skarb Państwa wskazano, że zakup dokonany zostaje na cele wskazane w art. 50 ust. 1 pkt. 2 i 4 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, co spełniałoby przesłanki objęcia stanu faktycznego sprawy normą art. 216 ust. 2 pkt 3 u.g.n.

Jednakowoż żadna ze stron nie zaferowała dowodu na okoliczność, że przed zawarciem transakcji z J. O. (2) zakreślono mu na piśmie termin do zawarcia umowy cywilnoprawnej przed przystąpieniem do dalszych czynności

związanych z wywłaszczeniem nieruchomości, czego wymagała dyspozycja art. 53 ust. 2 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości.

Jak przyjmowano początkowo w orzecznictwie administracyjnym, przepis art. 216 ust. 2 pkt 3 u.g.n. dotyczył także nieruchomości nabytych na rzecz Skarbu Państwa na podstawie umowy zawartej z właścicielem nieruchomości po wyznaczeniu przez organ, na podstawie art. 53 ust. 2 w zw. z art. 50 ust. 1 pkt 2 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, terminu zawarcia umowy (por. wyrok NSA w Warszawie z 18.06.2009 r., I OSK 1815/07).

Wyrażano również pogląd, iż przepis art. 216 ust. 2 pkt 3 u.g.n. dotyczy także nieruchomości nabytej na rzecz Skarbu Państwa na podstawie umowy zawartej z właścicielem nieruchomości, jeżeli była poprzedzona decyzją administracyjną nakładającą obowiązek jej nabycia na rzecz Skarbu Państwa na podstawie art. 13 oraz 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (wyrok WSA w Lublinie z 28.10.2008 r.).

Gdyby podzielić powyższą linię orzecniczą, powodowie nie byłiby uprawnieni do ubiegania się o zwrot nieruchomości czy odszkodowanie, albowiem nie przedłożyli wezwania do zawarcia umowy czy też decyzji administracyjnej.

Jednakże na tle okoliczności sprawy nie sposób abstrahować od okoliczności dotyczących zapisów w akcie notarialnym, w którym wprost wskazano, iż nabycia dokonano na cele przewidziane w art. 50 ust. 1 pkt. 2 i 4 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości. Powstaje pytanie jaki byłby cel zamieszczenia powyższej wzmianki w akcie, gdyby między J. O. (2) a Skarbem Państwa doszło do zawarcia zwykłej umowy cywilnoprawnej. W ocenie Sądu Okręgowego samo zamieszczenie omawianego zapisu przesądza o charakterze nabycia nieruchomości i konieczności stosowania art. 216 ust. 2 pkt 3 u.g.n. Nie sposób w inny sposób racjonalnie wytłumaczyć oświadczenia stawającego reprezentanta Skarbu Państwa, niż taki, że nieruchomości nabywał w wykonaniu uprawnień władczych, stawiając jednostkę w sytuacji przymusowej. Niezawarcie umowy miało zatem szczególny charakter, poprzedzający właściwe postępowanie wywłaszczeniowe, co nakazuje zrównanie jej w skutkach z wywłaszczeniem nieruchomości.

Taką interpretację zdaje się potwierdzać najnowsze orzecznictwo NSA, w którym podnosi się, że dla samego zakwalifikowania umowy jako pozostającej w związku z realizacją celu publicznego nie jest konieczne powołanie się w jej treści na art. 53 ust. 2 ustawy z 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości i ustalenie, że umowa została zawarta w wyniku przedwywłaszczeniowego wezwania właściciela do odstąpienia nieruchomości w określonym terminie. Kluczowe znaczenie ma natomiast to, że w dacie zawarcia umowy istniały materialnoprawne przesłanki uzasadniające wywłaszczenie (por. wyrok NSA w Warszawie z 19.01.2016 r., I OSK 1077/14).

Reasumując zatem tę część rozważań stwierdzić należy, że powodowie mogli ubiegać się o zwrot wywłaszczonej nieruchomości w trybie art. 216 ust. 2 pkt 3 u.g.n. w zw. z art. 136 i następnymi u.g.n.

Sąd Okręgowy podziela przy tym w całości i przyjmuje za swoje ustalenia faktyczne i prawne Sądu Rejonowego odnośnie zbędności i nieużycia na cel wskazany w umowie spornej nieruchomości, co obligowało pozwaną do podjęcia działań w trybie art. 136 ust. 2 u.g.n., czego zaniechała. Aprobuję również ustalenie, iż wobec zbycia jej osobom trzecim, powodowie nie mogą skutecznie ubiegać się o zwrot nieruchomości i przysługuje im jedynie roszczenie odszkodowawcze mające swe źródło w art. 417 § 1 k.c.

Jak wskazuje się przy tym w judykaturze, wedle art. 136 ust. 1 i 2 u.g.n. nieruchomość wywłaszczona nie może być użyta na cel inny niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, chyba że poprzedni właściciel lub jego następca prawny nie złożą wniosku o zwrot tej nieruchomości. W razie zaś powzięcia zamiaru użycia wywłaszczonej nieruchomości lub jej części na inny cel, niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, właściwy organ zawiadamia poprzedniego właściciela lub jego następcę prawnego o tym zamiarze, informując równocześnie o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości. Zawiadomienie to, aby wywołać mogło skutki z art. 136 ust. 2 u.g.n., winno mieć charakter skonkretyzowany, indywidualizujący nieruchomość, której dotyczy. Nie można również wykluczyć sytuacji, w której wbrew dokonaniu

zawiadomieniu i wyrażeniu przez byłego właściciela woli zwrotu nieruchomości, jej aktualny właściciel zadysponuje nią w sposób trwały na rzecz osób trzecich. W takim wszakże wypadku jego odpowiedzialność związana będzie nie z naruszeniem obowiązku informacyjnego, określonego w art. 136 ust. 2 u.g.n., lecz wynikać będzie z naruszenia zakazu zbycia nieruchomości, ukształtowanemu oświadczeniem byłego właściciela o woli jej powrotnego przeniesienia na jego rzecz. W każdym z tych przypadków zasadność roszczenia oceniana być winna według przesłanek odpowiedzialności deliktowej, przewidzianych bądź to w art. 420¹ k.c. (w zakresie zdarzeń zaistniałych do dnia 31 sierpnia 2004 r.), bądź też art. 417 § 1 k.c. (por. wyrok SA w Szczecinie z 13.10.2016 r., I ACa 1094/15).

W tym miejscu należy odnieść się do zarzutów pozwanej dotyczących nieprawidłowej wyceny nieruchomości, co jej zdaniem prowadziło do ustalenia odszkodowania w zawyżonej wysokości. Wiążą się one zasadniczo z wnioskiem o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości działki w 2005 r., kiedy to doszło do jej sprzedaży w trybie przetargowym.

Zastrzeżenia pozwanej są w ocenie Sądu Okręgowego niezasadne, albowiem zgodnie z art. 363 § 2 k.c., jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili.

Zasadniczo więc szkodę powodów należy oceniać wedle stanu na dzień wyrokowania, gdyż ma ona odpowiadać wartości przysporzenia majątkowego, które uzyskaliby powodowie, gdyby nieruchomość była im zwrócona. Podzielić należy rozważania Sądu Rejonowego, iż trzeba przy tym uwzględnić ceny aktualne, skoro do dnia dzisiejszego nie otrzymali oni stosownego odszkodowania.

W tej sytuacji zarzuty naruszenia art.232 i 217 § 3 k.p.c. okazały się nieuzasadnione, co skutkowało oddaleniem wniosku dowodowego zawartego w apelacji, a dotyczącego dopuszczenia dowodu z opinii biegłego.

Na etapie postępowania odwoławczego pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia powodów, który nie był wcześniej przedmiotem rozpoznania przez Sąd Rejonowy.

Wskazać należy, że przekazanie działki na cele niezgodne ze wskazanymi w decyzji wywłaszczeniowej jest czynem niedozwolonym. Byłym właścicielom przysługuje wtedy roszczenie o odszkodowanie (por. wyrok SN z 29.05.2014 r., V CSK 384/13).

Przypomnieć wypada, że pozwana zbyła nieruchomość poprzednika prawnego powodów z naruszeniem przepisów w dniu 21 listopada 2005 r. (k. 69 – 72). Obowiązujący wówczas art. 442 § 1 k.c. stanowił, iż roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. Jednakże w każdym wypadku roszczenie przedawnia się z upływem lat dziesięciu od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie wyrządzające szkodę.

Z dniem 10 sierpnia 2007 r. kwestie przedawnienia roszczeń związanych z czynem niedozwolonym reguluje art. 442¹ § 1 k.c., zgodnie z którym roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. Jednakże termin ten nie może być dłuższy niż dziesięć lat od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę.

W orzecznictwie przyjmuje się, że bieg terminu przedawnienia roszczenia o odszkodowanie za przekazanie działki na cele niezgodne ze wskazanymi w decyzji wywłaszczeniowej rozpoczyna się z dniem wydania ostatecznej decyzji odmawiającej zwrotu nieruchomości (por. wyrok SN z 29.05.2014 r., V CSK 384/13, uzasadnienie wyroku SN z 22.11.2012 r., II CSK 122/12).

Z art. 16 § 1 k.p.a., w brzmieniu obowiązującym do 11 kwietnia 2011 r. wynika, że decyzje, od których nie służy odwołanie w administracyjnym toku instancji, są ostateczne. Uchylenie lub zmiana takich decyzji, stwierdzenie ich nieważności oraz wznowienie postępowania może nastąpić tylko w przypadkach przewidzianych w kodeksie lub w ustawach szczególnych.

Są to m.in. decyzje wydane przez organ odwoławczy (organ II instancji), albowiem zgodnie z art. 15 k.p.a. postępowanie jest dwuinstancyjne, a zatem od decyzji wydanej w I instancji służy odwołanie tylko do jednej instancji (art. 127 § 1 k.p.a.).

Jak wynika z dokumentów w aktach sprawy, decyzją z 5 marca 2010 r. Starosta (...) odmówił powodowi zwrotu nieruchomości, w tym objętej zakresem przedmiotowego sporu (k. 24 – 27). W rozpoznaniu odwołania powodów, Wojewoda (...) decyzją z 31 maja 2010 r. utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję Starosty (...) (k. 31 – 33). Drugą z tych decyzji była ostateczna w administracyjnym toku instancji, albowiem służyła od niej jedynie skarga do WSA, którą powodowie zresztą wnieśli.

Powyższe ustalenia prowadzą do wniosku, że ostateczna decyzja administracyjna odmawiająca zwrotu nieruchomości wydana została 31 maja 2010 r. Od tego dnia rozpoczął bieg termin przedawnienia roszczenia odszkodowawczego przeciwko Gminie O., który stosownie do art. 442¹ § 1 k.c. upłynął z dniem 31 maja 2013 r.

Skoro pozew w niniejszej sprawie powodowie wnieśli 14 marca 2014 r., to zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwaną należało uznać za skuteczny.

Powodowie w odpowiedzi na apelację zarzucili, iż uwzględnienie zarzutu przedawnienia pozostawałoby w sprzeczności z treścią art. 5 k.c., zgodnie z którym nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Niewątpliwym jest, że w sytuacjach szczególnych można uznać skorzystanie z zarzutu przedawnienia za nadużycie prawa, co pozwałoby na jego nieuwzględnienie.

Jak wskazuje się jednak w orzecznictwie, podniesienie zarzutu przedawnienia może być uznane za nadużycie prawa jedynie zupełnie wyjątkowo, gdy indywidualna ocena okoliczności w rozstrzyganej sprawie wskazuje, iż opóźnienie w dochodzeniu przedawnionego roszczenia jest spowodowane szczególnymi przesłankami uzasadniającymi to opóźnienie i nie jest ono nadmierne. Podniesienie zarzutu przedawnienia co do zasady nie stanowi więc nadużycia prawa i to podnoszący zarzut nadużycia prawa przez przeciwnika powinien wykazać, iż zaistniały wyjątkowe okoliczności, które skutki zgłoszenia tego zarzutu niweczyłyby (por. wyrok SA w Szczecinie z 28.05.2015 r., I ACa 6/15).

Przyjmuje się również, że zarzut przedawnienia może być uznany za nadużycie prawa jedynie zupełnie wyjątkowo, gdy indywidualna ocena okoliczności w rozstrzyganej sprawie wskazuje, iż opóźnienie w dochodzeniu przedawnionego roszczenia jest spowodowane szczególnymi przesłankami uzasadniającymi to opóźnienie i nie jest ono nadmierne (por. wyrok SA w Łodzi z 08.08.2014 r., I ACa 242/14).

Akcentuje się, iż podniesienie zarzutu przedawnienia co do zasady nie stanowi nadużycia prawa. Podnoszący zarzut nadużycia prawa przez przeciwnika powinien zatem wykazać, iż zaistniały wyjątkowe okoliczności, które skutki zgłoszenia tego zarzutu niweczyłyby, takich jak charakter uszczerbku jakiego doznał poszkodowany, przyczyna opóźnienia i czas trwania tego opóźnienia. Ocena, czy doszło do nadużycia prawa przy podniesieniu zarzutu przedawnienia, powinna być dokonywana w oparciu o obiektywne kryteria, gdyż w przeciwnym wypadku sąd zawsze musiałby uwzględnić zarzut nadużycia prawa (por. wyrok SA w Łodzi z 23.04.2014 r., I ACa 1245/13).

Przenosząc powyższe założenia na grunt niniejszej sprawy stwierdzić trzeba, że to na powodach spoczywał obowiązek wykazania, iż skorzystanie przez pozwaną z zarzutu przedawnienia pozostaje w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego.

W ocenie Sądu Okręgowego wskazane przez nich okoliczności nie pozwalają na podzielenie ich twierdzeń.

I tak, charakter doznanego przez powodów uszczerbku nie jest związany ze szkodą na osobie, lecz uszczerbkiem majątkowym, wynikającym z pomniejszenia ich majątku wskutek bezprawnego zachowania pozwanej. Z dokumentów załączonych przez powodów do odpowiedzi na apelację wynika, że już w listopadzie 2010 r. posiadali oni wiedzę o zaistnieniu przesłanek odpowiedzialności pozwanej, o czym świadczy wniesienie powództwa do Sądu Okręgowego w Olsztynie o zapłatę 12.000.000 zł (k. 373). Zarówno pozew wniesiony w dniu 30 listopada 2010 r. jak i 11 października 2011 r. (k. 374) zostały prawomocnie zwrócone, co wyklucza przyjęcie, iż czynności te przerwały bieg przedawnienia roszczenia. Okoliczność, iż zwrot pozwów nastąpił z uwagi na nieuiszczenie opłat nie ekskulpuje powodów, albowiem mogli oni w drodze instancyjnej skarżyć postanowienia w przedmiocie odmowy zwolnienia od kosztów sądowych. Skoro tego nie uczynili lub złożone środki odwoławcze oddalono, nie sposób uznać ich działań za usprawiedliwiające opóźnienie w wytoczeniu przedmiotowego powództwa. Podobnie wniesienie skargi konstytucyjnej nie tylko nie przerwało biegu przedawnienia roszczenia lecz w ocenie sądu odwoławczego nie mogło przynieść zamierzonego skutku w postaci stwierdzenia niekonstytucyjności art. 102 k.p.c. w zw. z art. 10 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych i art. 126² k.p.c. z przyczyn podanych w uzasadnieniu postanowienia Trybunału Konstytucyjnego (k. 382 – 386).

Warto zauważyć, że powodowie z łatwością mogli uzyskać przerwę biegu przedawnienia roszczenia przez złożenie wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, którego koszt wynosił kilkadziesiąt złotych.

O sprzeczności zarzutu przedawnienia z art. 5 k.c. nie może przesądzać postawa pozwanej, która po zakończeniu decyzją ostateczną postępowania o zwrot nieruchomości nie utrudniała powodom dochodzenia roszczenia, a także nie utwierdzała ich w przekonaniu, że odszkodowanie wypłaci.

Nie sposób również stwierdzić, iż żądanie powodów zostało złożone z niewielkim przekroczeniem trzyletniego terminu z art. 442¹ § 1 k.c. Zważywszy na fakt, że bieg przedawnienia rozpoczął się 31 maja 2010 r., zaś pozew złożono 14 marca 2014 r., opóźnienie należy uznać za nadmierne, gdyż wynosi 9,5 miesiąca, tj. około 26 % długości całego terminu.

Mając powyższe okoliczności na uwadze należało na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienić zaskarżony wyrok przez oddalenie powództwa w całości. Jednocześnie mając na uwadze charakter sprawy oraz fakt podniesienia przez pozwaną zarzutu przedawnienia dopiero w apelacji, na podstawie art. 102 k.p.c. nie obciążono powodów kosztami procesu na rzecz pozwanej za obie instancje. Oczywiście możliwe jest skorzystanie z ww. zarzutu na etapie postępowania odwoławczego, jednak zaniechanie takiej czynności prowadziło do niezasadnego przedłużenia procesu i mnożenia kosztów związanych choćby z koniecznością dopuszczenia dowodu z opinii biegłego.

Z powyższych względów zmieniono wyrok sądu pierwszej instancji także przez odstąpienie od obciążenia powodów brakującymi kosztami sądowymi.

Niepodzielenie żądań środka odwoławczego w zakresie obciążenia powodów kosztami procesu na rzecz pozwanej powodowało, że w pozostałym zakresie apelację należało oddalić (art. 385 k.p.c.).

Agnieszka Żęgarska Jacek Barczewski Dorota Ciejek