

Sygn. akt XII C 495 / 18 (poprzednio I C 356 / 17)

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lipca 2019 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu XII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Piotr Józwik**

po rozpoznaniu w dniu 02.07.2019 r.

we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W.**

przeciwko **Skarbowi Państwa – Państwowemu (...)we W.**

o ustalenie

I. ustala, iż zawarte dnia 25.05.2012 r. pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową (...) we W. oraz Skarbem Państwa – Dyrektorem(...) we W. porozumienie w przedmiocie wysokości odszkodowania za wywłaszczony na rzecz Skarbu Państwa decyzją Wojewody (...) z dnia 16.02.2012 r.,(...), udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), obręb Plac (...), objęte protokołem uzgodnienia wartości odszkodowania z dnia 25.05.2012 r., (...), jest nieważne;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej **4 342, 50 zł** kosztów procesu;

IV. nakazuje stronie powodowej uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu **148, 65 zł** nieopłaconych kosztów sądowych;

V. nakazuje stronie pozwanej uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu **148, 66 zł** nieopłaconych kosztów sądowych.

XII C 495 / 18 (poprzednio I C 356 / 17)

UZASADNIENIE

Powód – Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) we W. w dniu 09.03.2017 r. wystąpił przeciwko Skarbowi Państwa – Dyrektorowi (...)we W. z pozwem, w którym wniósł o:

1. ustalenie, iż skutecznie uchylił się od skutków oświadczenia woli złożonego w dniu 25.05.2012 r. w protokole uzgodnienia wartości odszkodowania (znak: (...)) za wywłaszczony na rzecz Skarbu Państwa decyzją Wojewody (...) (...) z dnia 16.02.2012 r. za udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) obręb Plac (...);

2. ustalenie, iż porozumienie między Skarbem Państwa – Dyrektorem (...) we W. a Spółdzielnią Mieszkaniową (...) we W. w przedmiocie wysokości odszkodowania za wywłaszczony na rzecz Skarbu Państwa decyzją Wojewody (...) (...) z dnia 16.02.2012 r. za udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę (...) obręb Plac (...), objęte protokołem uzgodnienia wartości odszkodowania z dnia 25.05.2012 r. (znak: (...)) jest nieważne;

3. zasądzenie od pozwanego kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że w dniu 25.05.2012 r. strony zawarły porozumienie, na mocy którego uzgodniły, że za udział w prawie użytkowania nieruchomości stanowiącej działkę (...) obręb Placu (...), wywłaszczoną na rzecz Skarbu Państwa decyzją Wojewody (...) (...) z dnia 16.02.2012 r., inwestor Skarb Państwa - R. (...) we W., na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych, wypłaci dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu – Spółdzielni Mieszkaniowej (...) odszkodowanie w kwocie 113 359, 93 zł. Wartość prawa użytkowania wieczystego została ustalona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie organu przez rzeczoznawcę majątkowego L. B. na kwotę 260 400 zł.

Następnie powód wskazał, że w dniu 18.06.2013 r., na podstawie pisma Wojewody (...) z dnia 31.05.2013 r., powziął wiadomość o sporządzeniu w postępowaniu administracyjnym w przedmiocie ustalenia odszkodowania należnego innym użytkownikom kolejnego operatu szacunkowego autorstwa W. W. dotyczącego tej samej nieruchomości. W operacie tym wartość prawa użytkowania wieczystego tej samej działki została ustalona na kwotę 633 900 zł. Pismem z dnia 27.06.2013 r. powód uchylił się od skutków oświadczenia woli złożonego w protokole uzgodnienia wartości odszkodowania. W następstwie powyższego powód wystąpił do Wojewody (...) z wnioskiem o wszczęcie postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia wysokości należnego odszkodowania. Postanowieniem z dnia 01.02.2017 r. Wojewoda (...) zawiesił postępowanie w sprawie i zobowiązał powoda do wystąpienia do sądu powszechnego z powództwem o rozstrzygnięcie skuteczności złożonego oświadczenia.

Powołując się na treść art. 84 kc, powód podniósł, że w chwili składania oświadczenia woli z dnia 25.05.2012 r. Zarząd Spółdzielni pozostawał w stanie błędu co do wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego wywłaszczonej nieruchomości. Powód wyjaśnił, że uzgodnienie wysokości odszkodowania w trybie art. 20 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych z samej istoty opiera się na założeniu istnienia konsensusu stron co do wartości rynkowej wywłaszczonego prawa. Odszkodowanie, niezależnie od trybu jego ustalenia, jest ekwiwalentem za przejęte przez Skarb Państwa prawo do nieruchomości. Zdaniem powoda nie ulega wątpliwości, że błąd polegający na zaakceptowaniu propozycji odszkodowania w wysokości trzykrotnie niższej od należnego z uwagi na rzeczywistą wartość przedmiotu wywłaszczenia jest błędem istotnym. Żaden racjonalnie działający uczestnik obrotu takiego oświadczenia by nie złożył, gdyby nie pozostawał w błędzie co do rzeczywistego stanu rzeczy. Powód podniósł, że błąd co do wartości wywłaszczonego prawa został wywołany przez drugą stronę czynności. Podstawą ustaleń przyjętych w protokole z dnia 25.05.2012 r. był operat biegłego rzeczoznawcy sporządzony na zlecenie organu administracji publicznej. Zdaniem powoda nie może być mowy o dopuszczalnych różnicach w wycenach sporządzanych przez różnych biegłych, przy czym różnica pomiędzy operatami jest wynikiem przyjęcia innych transakcji jako bazy do porównań.

W odpowiedzi na pozew pozwany Skarb Państwa – Dyrektor R. (...) we W. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda kosztów procesu.

Pozwany zaprzeczył, aby wartość przedmiotowego prawa użytkowania wieczystego w dniu 15.05.2012 r. wynosiła 633 900 zł. Wskazał, że operat szacunkowy sporządzony przez L. B. został udostępniony powodowi wraz z pismem z dnia 26.04.2012 r., znak: (...), odebrany dnia 04.05.2012 r. Powód miał możliwość zapoznania się z operatem przed zawarciem porozumienia, przy czym pierwsze spotkanie negocjacyjne w sprawie uzgodnienia odszkodowania miało miejsce w dniu 16.05.2012 r.

Pozwany wskazał, że poinformował zarówno powoda, jak i Wojewodę (...), że

kwestionuje złożone przez powoda oświadczenie o uchyleniu się od skutków złożonego w protokole uzgodnienia wartości odszkodowania z dnia 25.05.2012 r. oświadczenia woli. Zdaniem pozwanego operat szacunkowy stanowiący podstawę porozumienia został sporządzony prawidłowo, zgodnie z przepisami prawa i zasadami sztuki zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Z kolei operat szacunkowy W. W. był kwestionowany przez niego w postępowaniu administracyjnym, a w dniu 21.12.2012 r. w/w biegły określił wartość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na kwotę 184 210 zł.

W ocenie pozwanego porozumienie z dnia 25.05.2012 r. nie jest nieważne. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) nie uchyliła się skutecznie od skutków prawnych swojego oświadczenia woli złożonego w dniu 25.05.2012 r. Uzgodnienie, że Skarb Państwa – Dyrektor R. (...) we W. wypłaci dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu kwotę 113 359, 93 zł, mając na uwadze wartość prawa użytkowania wieczystego w kwocie 260 400 zł nadal wiąże strony, w tym powoda. Umowa z dnia 25.05.2012 r. jednoznacznie określała jej przedmiot, wskazując jednocześnie na wartość zbywanego prawa majątkowego w postaci ceny w pieniądzu. Pozwany podniósł, że zniżenie ceny według aktualnej judykatury, choć stanowi jej wadę, to nie prowadzi w prostej konsekwencji do nieważności umowy. Zwrócił przy tym uwagę, że błąd polega na fałszywym, mylnym wyobrażeniu o otaczającej rzeczywistości. W przedstawionym zakresie, pozwany powołał się na orzecznictwo Sądu Najwyższego.

Zdaniem pozwanego zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 08.07.2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych – wysokość odszkodowania, o którym mowa w art. 20 ust. 1, ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji przez organ I instancji oraz według wartości tej nieruchomości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania. Co do zasady, operat może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia. Tymczasem, operat na który powołuje się powód, jak wynika z załączonego do pozwu wyciągu, został sporządzony w dniu 17.05.2013 r., podczas gdy biegła L. B. sporządziła swój operat w dniu 19.03.2012 r. Oba te operaty zostały więc sporządzone w znacznej odległości czasowej, przy czym operat, na który powołuje się powód, powstał już po zdezaktualizowaniu się operatu L. B..

W kolejnych pismach procesowych (powoda z dnia 27.06.2017 r. – k. 69-71 i pozwanego z dnia 30.08.2017 r. – k. 80-83) strony podtrzymały stanowiska zajęte w sprawie.

Postanowieniem z dnia 26.04.2019 r. (k. 284) pełnomocnik powoda został zobowiązany do

oświadczenia, czy wobec treści przepisów: art. 525 ust. 1 pkt 2, art. 525 ust. 2, art. 525 ust. 7, art. 526, art. 527, art. 534 ust. 5 pkt 2, art. 545 ust. 3 pkt 13 ustawy z dnia 20.07.2017 r. – Prawo wodne modyfikuje podmiotowo roszczenie zgłoszone w pozwie czy też podtrzymuje je w dotychczasowym kształcie – w terminie 14 dni pod rygorem zawieszenia postępowania w sprawie.

W piśmie procesowym z dnia 20.05.2019 r. (k. 290-292) powód wskazał, że podtrzymuje roszczenie skierowane przeciwko Skarbowi Państwa, albowiem nie zachodzą przesłanki do modyfikacji podmiotowej po stronie pozwanego.

W piśmie procesowym z dnia 04.06.2019 r. (k. 296-297) powód wskazał, że rolę reprezentanta pozwanego Skarbu Państwa w tym procesie pełni Państwowe (...).

Postanowieniem z dnia 02.07.2019 r. (k. 303) Sąd oznaczył pozwanego jako Skarb Państwa – Państwowe (...) we W..

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.

Pod koniec 2011 r. R. (...)we W. zwrócił się do (...) Urzędu Wojewódzkiego z wnioskiem o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowej.

Decyzją nr (...) z dnia 16.02.2012 r., (...) Wojewoda (...) zezwolił R. (...) we W. na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych pod nazwą: Zadanie nr 5 przystosowanie kanału miejskiego do przepuszczania wód

powodziowych wchodzące w zakres przedsięwzięcia pn.: modernizacja (...) wężła wodnego w zakresie obiektów ochrony przed powodzią zarządzanych przez (...) we W. .

W/w decyzja stała się ostateczna w dniu 31.03.2012 r.

/ dowód: decyzja nr (...) z dnia 16.02.2012 r. – k. 48-54; zaświadczenie o ostateczności decyzji

Wojewody – k. 55 /

W dniu 19.03.2012 r. rzeczoznawca majątkowy L. B. sporządziła operat szacunkowy wyceny działki gruntowej, położonej we W. nr (...) obręb Plac (...), o pow. 0.0477 ha, w którym oszacowała wartość prawa użytkowania wieczystego tego gruntu na 260 400 zł na dzień 19.03.2012 r. według stanu z dnia 09.03.2012 r., czyli dnia wydania decyzji Wojewody (...).

Według zapisów w KW nr (...) współużytkownikami wieczystymi tej nieruchomości byli: Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) we W. w 4188/10000 oraz właściciele wyodrębnionych lokali.

/ dowód: operat szacunkowy wyceny działki gruntowej rzeczoznawcy L. B. – k. 19-29 i k.

56 /

Pismem z dnia 26.04.2012 r., doręczonym dnia 04.05.2012 r., R. (...) we W., poinformował Spółdzielnię Mieszkaniową (...) we W., że związku z przeniesieniem prawa do nieruchomości we W. nr(...) obręb Plac (...), przysługuje jej odszkodowanie w wysokości uzgodnionej z Inwestorem przedsięwzięcia.

Do pisma dołączony został operat szacunkowy sporządzony przez L. B..

Pierwsze spotkanie negocjacyjne stron zostało wyznaczone na dzień 16.05.2012 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) we W. reprezentowana była przez prezesa zarządu J. S. i wiceprezes zarządu Z. L.. W trakcie tego spotkania strony nie porozumienia co do wysokości wypłaty odszkodowania. Przedstawiciele Spółdzielni wskazali, że z uwagi na krótki okres od wskazania operatu nie są w stanie go ocenić, jednocześnie wyrazili wątpliwość co do wysokości odszkodowania.

Przedstawiciele Spółdzielni mieli wątpliwości co do oszacowania, ale nie mieli dostatecznych argumentów. Obsługa prawna Spółdzielni nie miała zastrzeżeń wobec formalnej poprawności operatu. Z uwagi na krótki okres Spółdzielnia nie zleciła własnego operatu.

Obecni na spotkaniu negocjacyjnym ustalili, że drugie spotkanie obędzie się w dniu 25.05.2012 r.

W dniu 25.05.2012 r. inwestor – R. (...)we W. oraz Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) we W. zawarli porozumienie, zgodnie z którym za nieruchomość oznaczoną jako działka nr (...), obręb Plac (...), wyłączonej na rzecz Skarbu Państwa decyzją Wojewody (...) (...) z dnia 16.02.2012 r., inwestor, na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych, wypłaci dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu – Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. odszkodowanie w kwocie 113 359, 93 zł.

Na w/w kwotę składało się odszkodowanie w wysokości udziału wynoszącego 4146/10000 w wartości prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości określonej w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego L. B., tj. w kwocie 107 961, 84 zł, powiększone o 5 %, czyli o kwotę 5 398 zł z tytułu niezwłocznego przekazania nieruchomości.

/ dowód: porozumienie z dnia 25.05.2012 r. – k. 10; zawiadomienie o spotkaniu negocjacyjnym

wraz z potwierdzeniem odbioru i nadania – k. 57; protokół ze spotkania – k. 58; protokół

uzgodnienia wartości odszkodowania – k. 59; pismo z dnia 04.06.2012 r. dot. wypłaty

odszkodowania – k. 60; zeznania świadków: Z. L. – e-protokół z dnia

12.02.2019 r. 00:03:40-00:12:39, M. M. – e-protokół z dnia 12.02.2019 r.

00:12:40-00:33:34, J. S. – e-protokół z dnia 12.04.2019 r. 00:01:13-

00:16:53 /

Propozycje odszkodowania na podstawie tego samego operatu szacunkowego zostały przedstawione pozostałym współużytkownikom wieczystym działki nr (...), tj. członkom Spółdzielni. Część z nich zawarła porozumienia z R. (...). Pozostali nie uzgodnili odszkodowania, uważając oszacowanie za zaniżone. Informowali o swoim stanowisku zarząd Spółdzielni.

/ dowód: zeznania świadków: Z. L. – e-protokół z dnia 12.02.2019 r. 00:03:40-

00:12:39, M. M. – e-protokół z dnia 12.02.2019 r. 00:12:40-00:33:34,

J. S. – e-protokół z dnia 12.04.2019 r. 00:01:13-00:16:53 /

W dniu 21.12.2012 r. rzeczoznawca majątkowy W. W. sporządził operat szacunkowy, w którym oszacował wartość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we W. (...), obręb Plac (...), na kwotę 184 270 zł.

W kolejnym operacie szacunkowym sporządzonym w dniu 17.05.2013 r. i określającym wartość ww. nieruchomości rzeczoznawca W. W. oszacował wartość rynkową nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego na 633 900 zł.

R. (...) we W. zgłosił uwagi do w/w operatu, wskazując m.in., że wycena została sporządzona błędnie, albowiem rzeczoznawca opisując przeznaczenie w planie miejscowym nie wziął pod uwagę, że działka wyceniana zgodnie z rysunkiem planu znajduje się poza linią zabudowy, czyli na tej działce nie można nic budować. Do zarzutów (...) rzeczoznawca majątkowy ustosunkował się w piśmie z dnia 19.07.2013 r. Zwrócił uwagę, że pomimo, iż zgodnie z rysunkiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomość leży poza linią zabudowy, to jest ona nadal położona na terenie, którego przeznaczenie zostało opisane w punkcie 3 operatu szacunkowego (w dokumentacji wskazano na podstawowe przeznaczenia terenu jako zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz w uzupełnieniu jako usługi).

/ dowód: wyciąg z operatu szacunkowego W. W. z dnia 21.12.2012 r. – k. 61;

pismo (...) we W. z dnia 18.06.2013 r. – k. 64; operat szacunkowy

rzeczoznawcy W. W. z dnia 17.05.2013 r. – k. 89-96;

zawiadomienie – k. 97; pismo z dnia 19.07.2013 r. – k. 98-99; operat szacunkowy

rzeczoznawcy W. W. z dnia 21.12.2012 r. – k. 106-123 /

Po zapoznaniu się w dniu 18.06.2013 r. z pismem Wojewody (...) z dnia 31.05.2013 r. oraz na skutek informacji przekazywanych przez członków będących stronami postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia odszkodowania należnego innym użytkownikom wieczystym powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa powzięła wiadomość o sporządzeniu w tym postępowaniu kolejnego operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę W. W. dotyczącego tej samej nieruchomości, w którym wartość prawa użytkowania wieczystego została oszacowana na 633 900 zł.

/ dowód: pismo z dnia 22.05.2013 r. – k. 11; pismo z dnia 31.05.2013 r. – k. 12; zeznania

świadków: Z. L. – e-protokół z dnia 12.02.2019 r. 00:03:40-00:12:39,

J. S. – e-protokół z dnia 12.04.2019 r. 00:01:13-00:16:53; zeznania prezes

zarządu powodowej Spółdzielni (...) – e-protokół z dnia 12.02.2019 r. 00:34:37-

00:47:05 /

Gdyby członkowie zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. mieli świadomość, że wartość prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) jest inna, nie podpisaliby porozumienia z dnia 25.05.2012 r.

/ dowód: zeznania świadków: Z. L. – e-protokół z dnia 12.02.2019 r. 00:03:40-

00:12:39, J. S. – e-protokół z dnia 12.04.2019 r. 00:01:13-00:16:53 /

W piśmie z dnia 27.06.2013 r., doręczonym Dyrektorowi R. (...) w dniu 01.07.2013 r., Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) we W. złożyła oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w dniu 25.05.2012 r., polegającego na podpisaniu protokołu uzgodnienia wartości odszkodowania (znak: (...)).

W odpowiedzi na pismo powoda R. (...) we W. wskazał, że protokół uzgodnienia wartości odszkodowania za udziały w prawie użytkowania wieczystego podpisany w dniu 25.05.2012 r. został sporządzony na podstawie poprawnie wykonanego przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego. Ponadto, wskazał, że wniósł zastrzeżenia do operatu W. W..

Następnie pismem z dnia 21.10.2013 r. (...) poinformował Wojewodę (...), że w jego ocenie Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) we W. jest nadal związana oświadczeniem woli złożonym w dniu 25.05.2012 r.

/ dowód: oświadczenie z dnia 27.06.2013 r. – k. 13-14; pismo z dnia 29.07.2013 r. – k. 62; pismo

z dnia 21.10.2013 r. – k. 63 /

W dniu 02.07.2013 r. powód wystąpił do Wojewody (...) o wszczęcie postępowania administracyjnego w przedmiocie uzgodnienia wysokości odszkodowania z tytułu przeniesienia na rzecz Skarbu Państwa udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości działki na (...) obręb Plac (...).

/ dowód: wniosek o wszczęcie postępowania administracyjnego – k. 15-16 /

Decyzją z dnia 09.02.2015 r., (...) Minister Infrastruktury i Rozwoju utrzymał w mocy decyzję Wojewody (...) z dnia 24.12.2013 r. w przedmiocie ustalenia – na rzecz osób fizycznych będących współużytkownikami wieczystymi – odszkodowania z tytułu wygaśnięcia, z mocy prawa, prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej na terenie miasta W., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) obręb Plac (...) o pow. 0,0477 ha, przeznaczonej na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych dla zamierzenia budowlanego polegającego na przystosowaniu kanału miejskiego do przepuszczania wód powodziowych oraz zobowiązał do wypłaty odszkodowania R. (...) we W. w terminie 14 dni, od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna.

Organ administracji wskazał, że podstawę dla ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu wygaśnięcia z mocy prawa udziałów w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...) o pow. 0,0477 ha, stanowi operat szacunkowy z dnia 17.05.2013 r., sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego W. W., z klauzulą aktualizacyjną z dnia 04.11.2014 r. Zakwestionował ważność i poprawność operatu szacunkowego rzeczoznawcy L. B..

/ dowód: decyzja Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 09.02.2015 r. – k. 84-89 /

Pismem z dnia 15.12.2016 r., (...), Wojewoda (...) zawiadomił powoda, że w związku z prawomocnym wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 13.01.2016 r. uchylającym zaskarżone postanowienie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27.04.2015 r. oraz poprzedzające je postanowienie Wojewody (...) z dnia 25.11.2013 r. o odmowie wszczęcia postępowania administracyjnego wszczął postępowanie administracyjne. Wojewoda wskazał, że jak wynika z uzasadnienia przywołanego wyroku istnieje konieczność ustalenia przez organ administracyjny, czy strona wnioskująca wystąpiła do sądu powszechnego o rozstrzygnięcie zasadności uchylenia się od porozumienia dotyczącego odszkodowania za przyjęcie udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 01.02.2017 r., (...), Wojewoda (...) zawiesił postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. z tytułu nabycia z mocy prawa przez Skarb Państwa udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w obrębie Plac (...), do czasu przedłożenia organowi przez Spółdzielnię rozstrzygnięcia przez sąd powszechny zagadnienia skuteczności uchylenia się Spółdzielni od porozumienia zawartego z R. (...) we W., dotyczącego odszkodowania za przejęcie udziału w prawie użytkowania wieczystego ww. nieruchomości.

Wojewoda wezwał powodową Spółdzielnię, aby wystąpiła do sądu powszechnego z ww. zagadnieniem.

/ dowód: zawiadomienie z dnia 15.12.2016 r. – k. 17; postanowienie z dnia 01.02.2017 r. –

k. 18 /

Wartość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we W., w granicach działki ewidencyjnej nr (...), obręb Plac (...), na dzień 19.03.2012 r. wynosiła 556 000 zł.

/ dowód: opinia biegłej sądowej z zakresu wyceny nieruchomości A. C.– k. 136-159 i

k. 188 /

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Powodowa Spółdzielnia wystąpiła o ustalenie nieważności porozumienia zawartego dnia 25.05.2012 r. w przedmiocie ustalenia wysokości odszkodowania za przejętą na realizację celu publicznego (czyli w istocie wywłaszczoną) działkę pozostającą we współużytkowaniu wieczystym Spółdzielni oraz jej członków – właścicieli lokali wyodrębnionych, wskazując na złożenie oświadczenia woli objętego tymże porozumieniem pod wpływem błędu oraz następnie uchylenie się od skutków prawnych tegoż oświadczenia.

Sąd dokonał ustaleń stanu faktycznego sprawy na podstawie dokumentów przedłożonych przez obie strony, opinii biegłej A. C., a także zeznań świadków Z. L., M. M., J. S. oraz zeznań prezesa zarządu powodowej Spółdzielni (...). Sąd dopuścił z urzędu dowód z zeznań wskazanych świadków oraz z zeznań reprezentanta powodowej Spółdzielni, uznając te dowody za niezbędne dla rozstrzygnięcia sprawy, której przedmiotem jest ocena prawidłowości i skuteczności dwóch oświadczeń woli – porozumienia o uzgodnieniu odszkodowania oraz uchylenia się od skutków prawnych tego porozumienia. Bez przeprowadzenia dowodów osobowych nie można było ocenić stanu świadomości osób składających oświadczenie woli w imieniu Spółdzielni, a przez to możliwości złożenia tego oświadczenia pod wpływem błędu.

Sąd pominął ostatecznie dowód z zeznań świadka J. D., uznając tenże dowód za zbędny, a także generujący przedłużenie postępowania. Świadek nie jest już pracownikiem R. (...) we W., w celu jego ponownego wezwania konieczne byłoby poszukiwanie jego adresu. Ponadto nie był on obecny podczas obu spotkań negocjacyjnych, nie uczestniczył w zawarciu spornego porozumienia. Podpisał jedynie datowane na 26.04.2012 r., skierowane do Spółdzielni zawiadomienie o spotkaniu negocjacyjnym. Ewentualnie podane przez świadka informacje mogłyby dotyczyć jedynie modelu postępowania w sprawach uzgodnienia odszkodowania, nie zaś okoliczności konkretnej

relacji między stronami porozumienia z dnia 25.05.2012 r. Zatem zeznania tego świadka nie miałyby istotnego znaczenia dla ustaleń faktycznych i rozstrzygnięcia sprawy.

Zgodnie z art. 189 kpc powód może żądać ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, jeżeli ma w tym interes prawny.

Powództwo o ustalenie stosunku prawnego lub prawa może być uwzględnione wtedy, gdy spełnione są dwie przesłanki merytoryczne: interes prawny oraz wykazanie prawdziwości twierdzeń powoda o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje. Pierwsza z tych przesłanek warunkuje określony skutek tego powództwa, decydując o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda, wykazanie zaś istnienia drugiej z tych przesłanek decyduje o kwestii zasadności powództwa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27.06.2001 r., II CKN 898/00).

Interes prawny w rozumieniu art. 189 kpc oznacza potrzebę prawną, wynikającą z sytuacji prawnej, w jakiej znajduje się powód. Może wynikać z bezpośredniego zagrożenia prawa powoda lub zmierzać do zapobieżenia temu zagrożeniu; występuje także wtedy, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, mająca charakter obiektywny. Interes taki istnieje, gdy sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego praw przez definitywne zakończenie istniejącego między stronami sporu lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu w przyszłości takiego sporu, tj. obiektywnie odpadnie podstawa jego powstania.

Powód kwestionuje oświadczenie o uzgodnieniu wysokości odszkodowania za nieruchomościę pozostającą do marca 2012 r. we współużytkowaniu wieczystym Spółdzielni zawarte w protokole z dnia 25.05.2012 r., wskazując, że wartość prawa użytkowania wieczystego była w istocie wyższa, zatem należałoby mu się wyższe (i to dosyć znacznie) odszkodowanie. Odszkodowanie liczone od znacznie wyższej wartości zostało ustalone na rzecz niektórych spośród współużytkowników wieczystych tej samej działki w postępowaniu administracyjnym. Powód wystąpił do Wojewody (...) o wydanie decyzji w tym przedmiocie, jednakże postępowanie administracyjne zostało zawieszona, zaś powód zobowiązany do wystąpienia do sądu powszechnego w celu podważenia i przez to pominięcia porozumienia z dnia 25.05.2012 r.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 08.07.2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz.U. Nr 143, poz. 963 ze zm.) z tytułu przeniesienia na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego własności nieruchomości lub ich części, będących częścią inwestycji, niezbędnych do jej realizacji, właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu tej nieruchomości przysługuje odszkodowanie, w wysokości uzgodnionej między inwestorem a dotychczasowym właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub osobą, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe do nieruchomości, od odpowiednio Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego; uzgodnienia dokonuje się w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Natomiast zgodnie z art. 20 ust. 2 przywołanej ustawy, jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji stała się ostateczna, nie dojdzie do uzgodnienia, o którym mowa w ust. 1, wysokość odszkodowania ustala wojewoda w drodze decyzji.

Przywołane przepisy wskazują na pierwszeństwo polubownego załatwienia sprawy odszkodowania za przejętą nieruchomość przed postępowaniem administracyjnym zmierzającym do wydania decyzji odszkodowawczej. Powód zawarł takie porozumienie i na jego podstawie została ustalona wysokość przypadającego na jego rzecz odszkodowania. Następco okazało się, że powinno ono zostać ustalone w znacznie wyższym wymiarze. Wydanie decyzji na korzyść powoda nie może jednakże nastąpić bez usunięcia skutków prawnych, jakie wywołało ustalenie wysokości odszkodowania na podstawie porozumienia.

W takich okolicznościach nie budzi wątpliwości przysługiwanie powodowi interesu prawnego w ustaleniu nieważności porozumienia z dnia 25.05.2012 r.

Ponadto uzasadnione jest ustalenie, że porozumienie to jest nieważne wobec zawarcia go przez powodową Spółdzielnię Mieszkaniową pod wpływem błędu i następnie uchylenia się od skutków prawnych tak wadliwego porozumienia.

Art. 84 § 1 kc stanowi, że w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli; jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie, albo mogła z łatwością błąd zauważyć. Zgodnie zaś z art. 84 § 2 kc można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia woli tej treści, czyli błąd istotny.

Wada oświadczenia woli przewidziana w art. 84 kc polega zatem na wadliwym powzięciu woli, tzn. na mylnym wyobrażeniu o rzeczywistym stanie rzeczy, jeśli stało się ono przyczyną sprawczą oświadczenia woli. Powołanie się na wadę oświadczenia woli w postaci działania pod wpływem błędu wymaga wykazania rozbieżności między stanem mylnie wyobrażonym w chwili złożenia oświadczenia woli a stanem rzeczywistym, która wywołała złożenie oświadczenia woli określonej treści.

Powoływany przez powodową Spółdzielnię błąd miałby dotyczyć przekonania, iż uzgodniona suma odszkodowania odpowiada wartości utraconego udziału Spółdzielni w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...).

Błąd w rozumieniu art. 84 § 1 kc, czyli wadliwość czynności prawnej, musi dotyczyć treści tej czynności, tj. treści i przedmiotu złożonego przez stronę oświadczenia woli. Treścią czynności prawnej są uprawnienia i obowiązki stron tej czynności, a jej przedmiotem – zachowania stron przewidziane treścią czynności (w przypadku stosunków zobowiązaniowych przede wszystkim świadczenie), a także rzecz lub prawo będące obiektem tychże zachowań.

Błąd co do treści czynności prawnej może dotyczyć wyobrażenia o przedmiocie tejże czynności prawnej, w tym także o cechach przedmiotu transakcji.

Decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji stała się ostateczna w dniu 31.03.2012 r., a zatem dwumiesięczny termin na uzgodnienie odszkodowania upływał z dniem 31.05.2012 r. R. (...) przedstawił Spółdzielni propozycję porozumienia pismem z dnia 26.04.2012 r., doręczonym dnia 04.05.2012 r., do którego to pisma został dołączony operat szacunkowy autorstwa rzeczoznawcy majątkowego L. B.. Porozumienie z dnia 25.05.2012 r. zostało zawarte na podstawie tegoż operatu – strony ustaliły wysokość odszkodowania przypadającego powodowej Spółdzielni zgodnie z zawartym w tym dokumencie oszacowaniem.

Wyniki przeprowadzonego postępowania dowodowego wskazują, że błędne było przeświadczenie reprezentantów Spółdzielni w chwili zawarcia porozumienia co do wartości przejętej przez Skarb Państwa nieruchomości, a przez to adekwatności zaakceptowanego odszkodowania. W przeprowadzonym później postępowaniu administracyjnym, którego przedmiotem było ustalenie wymiaru odszkodowania należnego innym współużytkownikom wieczystym tej samej działki, została ustalona znacznie wyższa wartość prawa użytkowania wieczystego – 633 900 zł, a nie 260 400 zł. Co najważniejsze, wartość ta została przyjęta przez Wojewodę (...) jako podstawa decyzji o ustaleniu odszkodowania. Również ze sporządzonej w tym procesie opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości A. C. wynika inna – również znacznie wyższa – wartość prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) niż przyjęta w porozumieniu z 2012 r.

Sąd oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z dalszej uzupełniającej opinii biegłej A. C. zawarty w piśmie z dnia 01.10.2018 r., uznając, iż podnoszone w tym piśmie zastrzeżenia nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. W tej sprawie nie chodzi bowiem o to, jaką konkretnie wartość miała działka nr (...) przejęta od powodowej Spółdzielni na rzecz Skarbu Państwa, ale czy zachodziła istotna rozbieżność pomiędzy tą wartością a wartością przyjętą w operacie szacunkowym L. B. i w konsekwencji w porozumieniu z dnia 25.05.2012 r. Ponadto pozwany kwestionował ocenę możliwości zagospodarowania działki, tj. możliwości jej zabudowy. W opinii możliwość zagospodarowania została dla wycenianej działki przyjęta jako przeciętna, a co więcej waga tej cechy wynosi jedynie 5 %. Pozwany

wskazał na cechę przyjętej do porównania nieruchomości nr 3 jako korzystną. Jednakże z tabeli na s. 23 opinii wynika, że ta cecha w stosunku do wycenianej nieruchomości wpływa na obniżenie jej wartości w stosunku do wartości transakcyjnej nieruchomości nr 1 i 3 (obniżenie jednostkowe o 50 zł). Gdyby wyceniana nieruchomość miała tę cechę lepszą – korzystną, to porównanie wartości nie uwzględniałoby dwukrotnej korekty minus 50 zł, co dałoby średnią 1 199 zł/m² (1 340 zł + 1 025 zł + 1 232 zł = 3 597 zł / 3) zamiast 1 166 zł, zaś gdyby nieruchomość nr 3 miała tę cechę taką samą jak wyceniana, to porównanie wartości nie uwzględniałoby jednej korekty minus 50 zł, co dałoby średnią 1 182 zł/m² (1 290 zł + 1 025 zł + 1 232 zł = 3 547 zł / 3), czyli w obu wypadkach wyższą wartość nieruchomości wycenianej. Pozwany zmierzał zaś do wykazania, że wartość ta powinna być niższa.

Sąd dostrzega, iż błędnie zostało sformułowane zlecenie opinii i w konsekwencji opinia dotyczyła wartości działki nr (...) na dzień 19.03.2012 r. zamiast 31.03.2012 r. Wartość powinna zostać ustalona na dzień ostateczności decyzji Wojewody, Sąd zasugerował się jednakże datą wskazaną w operacie L. B. – o 12 dni wcześniejszą. Taka różnica dat – mniej niż dwa tygodnie – nie ma jednakże istotnego znaczenia, zaistniała w obrębie jednego miesiąca, a nie w różnych okresach rozliczeniowych (miesiącach, kwartałach, latach).

Istotność błędu ma być okolicznością odbieraną subiektywnie, wedle przekonania samego składającego oświadczenie pod wpływem błędu, tj. stanowić przyczynę sprawczą oświadczenia woli, ale także obiektywnie, tj. wedle kryteriów cechujących działanie każdej rozsądnie myślącej osoby (K. Pietrzykowski w: Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I, Warszawa 1997, s. 229). Nie jest przy tym konieczne, aby działanie drugiej strony umowy było wyłączną przyczyną błędu, wystarczy, aby zachowanie drugiej strony było współprzyczyną błędu (zob.

wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12.10.2000 r., V CKN 144/00, OSN 2001/4/60).

Mając na uwadze wyniki przeprowadzonego postępowania dowodowego, Sąd doszedł do przekonania, iż usprawiedliwione jest twierdzenie powoda o zawarciu porozumienia z dnia 25.05.2012 r. w warunkach wady błędu w rozumieniu art. 84 § 1 kc.

Jak wynika z zeznań osób reprezentujących powodową Spółdzielnię w czasie składania oświadczenia woli objętego kwestionowanym porozumieniem, uzgodnienie wysokości odszkodowania nastąpiło w sposób uwzględniający przedstawione przez przedstawicieli R. (...) oszacowanie. Reprezentanci Spółdzielni działali w zaufaniu do operatu szacunkowego sporządzonego w prawidłowym trybie przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia. Zarząd Spółdzielni zasięgnął konsultacji prawnej, nie miał ostatecznie istotnych wątpliwości co do wartości operatu jako podstawy oszacowania działki i ustalenia odszkodowania. Przesłuchani na rozprawie reprezentanci Spółdzielni z uwagi na upływ czasu nie byli w stanie wskazać, na czym konkretnie miały polegać ich wątpliwości co do wysokości odszkodowania, o jakich mowa w protokole z pierwszej spotkania negocjacyjnego z dnia 16.05.2012 r. (poza ogólnikowym przekonaniem, że wartość nieruchomości może być wyższa), zeznali jednakże, że wynikały one ze zbyt krótkiego czasu, jaki upłynął od przesłania operatu do tegoż spotkania.

Reprezentanci Spółdzielni złożyli zatem oświadczenie o uzgodnieniu odszkodowania na poziomie kwoty 107 961, 84 zł, powiększonej o 5 %, gdyż takie wyliczenie sumy odszkodowania było wynikiem przedstawienia im oszacowania dokonanego przez rzeczoznawcę L. B. w formie operatu szacunkowego.

Tym samym należy przyjąć, że błąd po stronie powoda został wywołany przez drugą stronę transakcji, skoro operat został przedstawiony przez R. (...) we W.. Wywołanie błędu przez drugą stronę nie musi być celowe, zamierzone, a nawet zwinione przez tę stronę. Nie ulega jednakże wątpliwości, że zachodzi związek pomiędzy złożeniem przez powodową Spółdzielnię oświadczenia woli o uzgodnieniu odszkodowania a oszacowaniem przedstawionym Spółdzielni przez organ Skarbu Państwa.

Zgodnie z art. 84 § 2 kc można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści, czyli

błąd istotny. Gdyby powodowa Spółdzielnia dysponowała wiedzą co do innej wartości nieruchomości, nie złożyłaby kwestionowanego oświadczenia.

Granicą, która wyklucza możliwość powołania się na błąd jest sytuacja, gdy mylne wyobrażenie o treści czynności prawnej zostało spowodowane niedbalstwem strony (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 08.03.2012 r., III CSK 221/11). W ustalonych okolicznościach sprawy brak jest jednakże podstaw do stawiania powodowej Spółdzielni zarzutu niezachowania należytej staranności mającego polegać na nieprzygotowaniu się do spotkania negocjacyjnego i niezleceniu innego, „własnego” operatu szacunkowego. Powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa może być postrzegana jako przedsiębiorca i profesjonalista w obrocie nieruchomościami, a zatem podmiot świadomy reguł szacowania wartości nieruchomości. Mogła zlecić sporządzenie operatu szacunkowego innemu uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu. Jednakże, jak wynika z zeznań ówczesnych członków zarządu spółdzielni, działali oni pod presją czasu – zaproszenie na negocjacje, pierwsze i drugie spotkanie dzieliły okresy kilkudniowe, a równocześnie w zaufaniu do przedstawionego im dokumentu. Nie wiadomo, czy udałoby się w ogóle przeprowadzić oszacowanie nieruchomości w tamtym czasie w ciągu kilku czy kilkunastu dni – przedmiotem oszacowania nie był lokal mieszkalny czy standardowa działka pod zabudowę, a nawet typowa nieruchomość inwestycyjna, które można oszacować bez istotnego nakładu pracy z uwagi na powszechność transakcji i przez to obszerność baz danych. Trzeba jednak dodać, iż przywołane przepisy kodeksu cywilnego nie wiążą wadliwości oświadczenia woli wynikłej z błędu, a także możliwości uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli dotkniętego taką wadą, od postawy osoby pozostającej w błędzie. Rozsądna ocena sprawy w rozumieniu art. 84 § 2 kc dotyczy oceny dokonywanej w standardowych okolicznościach, tj. bez istnienia stanu błędu. Błąd wyklucza działanie rozsądne. Ponadto wymóg dokonania oceny sprawy „rozsądnie”, jako przesłanka dopuszczalności powoływania się na działanie pod wpływem błędu, przemawia za koniecznością obiektywizacji tej oceny (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20.05.2011 r., IV CSK 533/10). Należy zatem analizować sytuację powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej tak, jak każdej innej osoby, która mogłaby znaleźć się w takiej sytuacji. Zdaniem Sądu Okręgowego nie zachodzą okoliczności, które pozwalałyby na szczególne traktowanie powoda, w tym wymaganie od niego zachowania podwyższonej w istocie staranności. Nawet fakt, że część współużytkowników wieczystych nie przyjęła oferty na podstawie tego samego oszacowania, powyższej oceny nie zmienia.

Reasumując powyższe należy stwierdzić, iż usprawiedliwione jest stanowisko powoda wskazującego na złożenie oświadczenia zawartego w protokole uzgodnienia odszkodowania z dnia 25.05.2012 r. jako dotkniętego wadą błędu w rozumieniu art. 84 § 1 kc. Błąd prowadzi do wadliwości czynności prawnej określanej mianem nieważności względnej (uchylalności), albowiem ustalenie nieważności takiej czynności uzależnione jest od złożenia przez uprawnionego odpowiedniego oświadczenia – w formie pisemnej w terminie roku od dnia wykrycia błędu – art. 84 § 1 kc i art. 88 § 1 i 2 kc.

Powód powziął wiadomość o błędzie po zapoznaniu się z materiałami pochodzącymi z postępowania administracyjnego prowadzonego przez Wojewodę (...) w czerwcu 2013 r. i pismem z dnia 27.06.2013 r., doręczonym Dyrektorowi R. (...) dnia 01.07.2013 r., złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w dniu 25.05.2012 r., polegającego na podpisaniu protokołu uzgodnienia wartości odszkodowania. Powód dochował zatem terminu i formy oświadczenia.

W konsekwencji skutecznego uchylenia się powoda od skutków prawnych oświadczenia o uzgodnieniu odszkodowania z dnia 25.05.2012 r. uzasadnione jest żądanie ustalenia nieważności porozumienia z dnia 25.05.2012 r.

Odnosząc się do kwestii legitymacji procesowej biernej należy uznać, iż pozwanym w tej sprawie – pomimo wprowadzenia nowej organizacji administracji wodnej na mocy ustawy z dnia 20.07.2017 r. – Prawo wodne, obowiązującej od dnia 01.01.2018 r. – pozostaje Skarb Państwa – reprezentowany obecnie przez Państwowe (...) (powstałe na mocy nowego prawa wodnego) – R. (...) we W..

Przede wszystkim trzeba wskazać, iż przedmiotem sprawy jest ustalenie nieważności porozumienia z dnia 25.05.2012 r. zawartego pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową (...) we W. a Skarbem Państwa – działającym wówczas poprzez

Dyrektora R. (...) we W.. Stronami procesu cywilnego powinny być strony stosunku materialno-prawnego, który jest źródłem roszczenia stanowiącego przedmiot procesu. Pozwanym w tej sprawie powinien być zatem Skarb Państwa.

Stosownie do art. 525 ust. 1 pkt 2 i ust. 7 prawa wodnego regionalne zarządy gospodarki wodnej będące państwowymi jednostkami budżetowymi stały się jednostkami organizacyjnymi W. (...). W. (...) wykonują obecnie zadania dotychczasowych dyrektorów regionalnych zarządów gospodarki wodnej związane z utrzymaniem wód oraz pozostałego mienia Skarbu Państwa związanego z gospodarką wodną, a także inwestycjami w gospodarce wodnej – art. 526 prawa wodnego. Należności, zobowiązania, prawa i obowiązki regionalnych zarządów gospodarki wodnej będących państwowymi jednostkami budżetowymi stają się odpowiednio należnościami, zobowiązaniami, prawami i obowiązkami W. (...) – art. 527 prawa wodnego.

W okolicznościach tej sprawy nie zachodzi następstwo prawne W. (...) w stosunku do Skarbu Państwa – Dyrektora R. (...) we W. przewidziane w art. 527 prawa wodnego. Porozumienie z dnia 25.05.2012 r. miało charakter czynności prawnej jednorazowej, konsumującej się z chwilą jej dokonania, nie kreującej żadnego zobowiązania o charakterze trwałym (ciągłym). W. (...) nie przejęły zatem żadnego zobowiązania Skarbu Państwa wobec powoda mogącego znajdować swe źródło w kwestionowanym porozumieniu.

Zgodnie z art. 534 ust. 1 pkt 1 prawa wodnego W. (...) wstąpiły w prawa i obowiązki wynikające z zawartych przez dyrektorów regionalnych zarządów gospodarki wodnej umów w przedmiocie oddania w użytkowanie stanowiących własność SP gruntów pokrytych wodami oraz z umów o porozumień zawartych przez dyrektorów regionalnych zarządów gospodarki wodnej w zakresie utrzymywania wód oraz prowadzenia inwestycji w gospodarce wodnej. Porozumienie z dnia 25.05.2012 r. nie stanowi umowy ani porozumienia przewidzianego przywołanych przepisem, który dotyczy np. umów o powierzenie wykonania robót lub innych usług. Porozumienie z dnia 25.05.2012 r. stanowiło konsekwencje przejęcia nieruchomości i dotyczyło jedynie rozliczenia związanego z przejęciem nieruchomości, a nie prowadzonych na niej następnie inwestycji.

Natomiast zgodnie z art. 528 ust. 1 pkt prawa wodnego W. (...) obecnie reprezentują Skarb Państwa oraz wykonują uprawnienia właścicielskie Skarbu Państwa w stosunku do stanowiących własność SP nieruchomości gruntowych położonych w międzywałach, nieruchomości pod wałami przeciwpowodziowymi oraz wałów przeciwpowodziowych wraz z urządzeniami wodnymi związanymi z nimi funkcjonalnie, przyległych do wód, a także położonych na tych nieruchomościach budynków oraz innych urządzeń. Reprezentacja Skarbu Państwa przez W. (...) odnosić się będzie także do procesu mającego za przedmiot ocenę czynności prawnej dokonanej uprzednio w stosunku do takich nieruchomości, do których należy zaliczyć także przejętą od powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej działkę nr (...).

Stąd też podmiotem biernie legitymowanym w tej sprawie jest Skarb Państwa – Państwowe (...) we W., która to jednostka – stosownie do art. 4 ust. 1 pkt 6 i art. 12 ust. 1 pkt 1 i ust. 3 ustawy z dnia 15.12.2016 r. o Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2016 r., poz. 2261) oraz § 1 pkt 1 i 2 i załącznika – grupa F pkt 2 poz. 2 wydanego na podstawie tejże ustawy rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 11.05.2017 r. w sprawie osób prawnych zastępowanych przez Prokuratorę Generalną Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2017 r., poz. 938) zmienionego rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 07.12.2017 r. (Dz.U. z 2017 r., poz. 2287) – także zastępowana jest w sprawach cywilnych przed sądem okręgowym przez Prokuratorę Generalną RP, a zatem ciągłość zastępstwa procesowego pozwanego została zachowana.

Mając powyższe na uwadze, Sąd ustalił, iż zawarte dnia 25.05.2012 r. pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową (...) we W. oraz Skarbem Państwa – Dyrektorem R. (...) we W. porozumienie w przedmiocie wysokości odszkodowania za wywłaszczone na rzecz Skarbu Państwa decyzją Wojewody (...) z dnia 16.02.2012 r., (...), udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), obręb Plac (...), objęte protokołem uzgodnienia wartości odszkodowania z dnia 25.05.2012 r., (...), jest nieważne.

W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

Powód sformułował w pozwie dwa żądania:

- w punkcie 1 – ustalenia, że skutecznie uchylił się od skutków prawnych oświadczenia woli z dnia 25.05.2012 r. (w punkcie 3 pozwu została powtórzona ta sama formuła, co należy traktować jako omyłkę redakcyjną i traktować jako jedno, tożsame roszczenie, jak w punkcie 1);

- w punkcie 2 – ustalenia, że porozumienie z dnia 25.05.2012 r. jest nieważne.

Żądanie zawarte w punkcie 2 pozwu w istocie pochłania żądanie z punktu 1. Ustalenie nieważności oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu jest konsekwencją oceny, iż nastąpiło skuteczne uchylenie się od skutków prawnych pierwotnego oświadczenia. Powód nie posiada odrębnego interesu prawnego w ustaleniu skutecznego uchylenia się od skutków prawnych pierwotnego oświadczenia woli. Powód nie ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia istnienia prawa lub stosunku prawnego, jeżeli przysługuje mu roszczenie dalej idące (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 30.10.1990 r., I CR 649/90; z dnia 19.01.1993 r., I CR 2/93; z dnia 04.01.2008 r., III CSK 204/07). Skoro można żądać ustalenia nieważności względnej, dla powstania której konieczne jest uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, to zbędne jest ustalenie, że to uchylenie się nastąpiło skutecznie. Nie ma znaczenia, że w uzasadnieniu postanowienia Wojewody (...) z dnia 01.02.2017 r., (...), o zawieszeniu postępowania administracyjnego mowa jest o przedłożeniu temu organowi przez Spółdzielnię rozstrzygnięcia przez sąd powszechny zagadnienia skuteczności uchylenia się Spółdzielni od porozumienia zawartego z R. (...) we W.. Rozstrzygnięcie sądu nie musi przecież zawierać takiego właśnie sformułowania, skuteczność uchylenia się powoda od zawartego porozumienia może wynikać z uzasadnienia wyroku.

Ponieważ powództwo zostało uwzględnione w stosunku do jednego ze zgłoszonych żądań, o kosztach procesu należało orzec zgodnie z wyrażoną w art. 100 kpc zasadą ich stosunkowego rozdzielania, przyjmując wygraną obu stron po 50 %.

Koszty procesu po stronie powoda objęły: opłatę od pozwu – 5 668 zł, wynagrodzenie pełnomocnika ustalone zgodnie z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie – 5 400 zł, opłatę skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł oraz zaliczkę na poczet wynagrodzenia biegłego – 3 000 zł, tj. łącznie 14 085 zł, z czego 50 % wynosi 7 042, 50 zł. Koszty procesu po stronie pozwanego objęły wynagrodzenie pełnomocnika ustalone na wskazanej podstawie – 5 400 zł, z czego 50 % wynosi 2 700 zł. Różnica między wskazanymi kwotami wynosi 4 342, 50 zł i przypada powodowi.

Na podstawie art. 113 uksc w zw. z art. 100 kpc nieopłacone koszty sądowe obejmujące nadwyżkę wynagrodzenia biegłej A. C. (3 135, 36 zł + 161, 95 zł = 3 297, 31 zł) nad zaliczką (3 000 zł), tj. 297, 31 zł, obciążają strony w tym samym stosunku, czyli na pozwanego przypada 148, 66 zł, zaś na powoda przypada 148, 65 zł.