

Sygn. akt V ACa 843/12

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2013r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Barbara Kurzeja (spr.)
Sędziowie:	SA Anna Tabak SA Iwona Wilk
Protokolant:	Anna Fic

po rozpoznaniu w dniu 27 marca 2013r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. Ś. i K. S.

przeciwko Gminie(...)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 24 października 2012r., sygn. akt II C 252/11

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddala i nie obciąża powodów kosztami procesu;
2. odstępuje od obciążenia powodów kosztami postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt V ACa **843/12**

### ***Uzasadnienie.***

Wyrokiem z dnia 24 października 2012 r. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej Gminy na rzecz każdego z powodów po 249.350 zł (dwieście czterdzieści dziewięć trzysta pięćdziesiąt złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 24 października 2012 roku tytułem odszkodowania za szkodę wyrządzoną przez pozwaną przez to, że doprowadziła do niemożności zwrotu na rzecz poprzedniczki prawnej powodów wywłaszczonej działki nr (...), położonej w Ż., która nie została wykorzystana zgodnie z celem wywłaszczenia, oddalił powództwo w pozostałej części oraz orzekł o kosztach procesu ustalając, co następuje.

Powodowie są następcami prawnymi M. Ś., która umową notarialną z dnia 20.11.1980 r., rep. (...) nr(...) sprzedała Skarbowi Państwa - w trybie art. 6 ustawy z dnia 12.03.1956 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości - nieruchomość obejmującą działkę nr (...) na cele realizacji budownictwa mieszkaniowego.

W wyniku podziału tej działki powstały działki o nr: (...), (...), (...), (...) i (...). Ich własność przeszła na rzecz Gminy (...), która dokonała zbycia działek: (...) i (...) na rzecz Parafii (...) pod wezwaniem(...) w Ż. umową darowizny z dnia 11.05.1994 roku. Ponadto parafia uzyskała prawo wieczystego użytkowania działki nr (...). Powodowie dochodzą odszkodowania za działkę (...).

Pozwana Gmina nie zawiadomiła byłej właścicielki nieruchomości o zamiarze jej zbycia i że nastąpiła zmiana przeznaczenia gruntu. Po uzyskaniu wiadomości o zbyciu nieruchomości M. Ś., w dniu 30.11.1998 roku złożyła wniosek o jej zwrot. Decyzją z dnia 07.03.2002 r. Prezydent Miasta (...) odmówił zwrotu nieruchomości. W wyniku wniesionego odwołania decyzja została uchylona i przekazana do ponownego rozpoznania Prezydentowi Miasta (...). W toku tego postępowania M. Ś. zmarła a w jej miejsce wstąpili powodowie, którzy nabyli spadek po niej, po połowie.

Decyzją z dnia 24 maja 2006 r. Prezydent Miasta (...) odmówił spadkobiercom M. Ś. zwrotu działek oznaczonych pierwotnie nr (...) i (...). W jej uzasadnieniu wskazał, że działka nr (...) została przejęta od M. Ś. umową z dnia 11.11.1976 roku a działka (...) umową z dnia 20.11.1980 roku na cele realizacji budownictwa mieszkaniowego- spółdzielczego w Ż.. Rozpoznając przesłanki zwrotu m. in. działki (...) wskazano, że na podstawie art. 229 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 1.08.1997 r., roszczenie o zwrot nie przysługuje, jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy, czyli przed 1 stycznia 1998 roku, nieruchomość została sprzedana lub ustanowiono na niej prawo wieczystego użytkowania na rzecz osoby trzeciej. (...) została zaś zbyta na rzecz Parafii (...) pod wezwaniem(...) w Ż..

Dawna działka (...) ( z której części wyodrębniono działkę (...) ) zgodnie z aktualnym planem zagospodarowania z dnia 24.11.2005 roku jest położona w terenie, dla którego podstawowym przeznaczeniem jest zieleń parkowa, zieleń izolacyjna, skwery, zieleńce, ogrody działkowe , kościoły, cmentarze. Na działce nr (...) obecnie znajduje się parking przykościelny.

Pismem z dnia 04.08.2008 roku powodowie wezwali Gminę (...) do zapłaty kwoty 600.000 zł tytułem odszkodowania, a w dniu 19 września 2008 roku złożyli w Sądzie Rejonowym w(...)wniosek o zawiązanie do próby ugodowej.

Aktualna wartość rynkowa działki nr (...) wynosi 513.700 zł, natomiast kwota odszkodowania wypłaconego poprzedniczce prawnej powodów w 1980 r., po jej waloryzacji, to kwota 15.000 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego, na skutek zaniechania poinformowania M. Ś. o możliwości żądania zwrotu nieruchomości, jej wniosek złożony w dniu 30.11.1998 roku o zwrot nieruchomości nie mógł być skuteczny, a to z uwagi przepis art. 229 ustawy o gospodarce nieruchomości z dnia 21 sierpnia 1997 r. (obowiązującej od dnia 1.01.1998 roku), zgodnie z którym roszczenie, o którym mowa w art. 136 ust. 3 nie przysługuje, jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy nieruchomość została sprzedana albo oddana w użytkowanie wieczyste osobie trzeciej, a prawa nabywcy zostały ujawnione w księdze wieczystej.

Ponieważ zwrot nieruchomości stał się niemożliwy na skutek zaniechania przez pozwaną zawiadomienia byłej właścicielki o zamiarze przeznaczenia gruntu na inny cel żądanie powodów o naprawienie poniesionej szkody podlega uwzględnieniu.

Zgodnie z art. 47 ust. 4 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości z dnia z dnia 29 kwietnia 1985, obowiązującego w dacie zbycia nieruchomości podmiot, na rzecz którego nastąpiło wywłaszczenie (Skarb Państwa lub gmina), był zobowiązany zawiadomić poprzedniego właściciela lub jego następcę prawnego o tym, że wywłaszczona nieruchomość stała się zbędna na cel uzasadniający wywłaszczenie, tak aby poprzedni właściciel lub jego następca prawny mógł zdecydować, czy wystąpić z roszczeniem przewidzianym w art. 69 ust. 1 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości z dnia z dnia 29 kwietnia 1985. Dopiero odmowa skorzystania z tej możliwości

przez poprzedniego właściciela lub jego następcę prawnego otwierała Skarbowi Państwa lub gminie drogę do użycia wywłaszczonej nieruchomości na inne cele, niż cel uzasadniający wywłaszczenie.

W niniejszej sprawie nieruchomość nie została przeznaczona na cele realizacji budownictwa mieszkaniowego, a nadto została zbyta na rzecz Parafii (...) pod wezwaniem (...)w Ż.. Rozporządzenie nieruchomością na rzecz osoby trzeciej było następstwem niewykorzystania nieruchomości na cel określony w akcie notarialnym i aktualnie na działce (...) znajduje się utwardzony żuźlem parking.

Między zaniechaniem Gminy a szkodą powodów polegająca na tym, że nie mogli oni skutecznie domagać się zwrotu własności działki nr (...) zachodzi adekwatny związek przyczynowy. Ponieważ zaniechanie nastąpiło przed 11 maja 1994 roku (datą umowy darowizny z osobą trzecią), podstawę prawną deliktowej odpowiedzialności gminy stanowią przepisy kodeksu cywilnego o odpowiedzialności Skarbu Państwa za szkody wyrządzone przez funkcjonariuszy państwowych, a w szczególności art. 417 k.c. (w pierwotnym brzmieniu) w zw. z art. 415 k.c.

Wysokość szkody poniesionej przez powodów to wartość rynkowa wskazanej w pozwie działki pomniejszona o zwaloryzowaną kwotę odszkodowania wypłaconego poprzedniczce prawnej powodów. Roszczenie każdego z powodów uzasadnione jest zatem do kwoty 249.350 zł wraz z odsetkami od dnia wyrokowania, skoro wartość działki została wyceniona według aktualnych cen (art. 363 § 2 k.c.).

W ocenie Sądu Okręgowego, podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia nie jest uzasadniony, przewidziany w art. 442<sup>1</sup> § 1 k.c., trzyletni termin przedawnienia rozpoczął bieg z dniem wydania ostatecznej decyzji w sprawie odmowy zwrotu nieruchomości, czyli 24 maja 2006 roku. W dniu 19 września 2008 roku powodowie wystąpili z wnioskiem o zawezwanie pozwanej do próby ugodowej, co w myśl art. 123 §1ust. 1 k.c. spowodowało przerwanie biegu przedawnienia i rozpoczęło ono bieg na nowo z tym dniem. Pozew został zaś wniesiony 19 września 2011 r., a zatem przed upływem terminu przedawnienia.

Powyższy wyrok zaskarżyła pozwana w części uwzględniającej powództwo i orzekającej o kosztach procesu i podnosząc zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przez błędne ustalenie, że na działce w nr (...) nie został zrealizowany cel wywłaszczenia, błędną ocenę opinii biegłego w zakresie dotyczącym przyjętego przezzeń współczynnika korygującego przy wyliczaniu ceny rynkowej działki, art. 217 § 2 k.p.c., art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o dokonanie oględzin działki i niewyjaśnienie, czy cel wywłaszczenia został zrealizowany przed przeniesieniem jej własności w drodze darowizny, art. 100 k.p.c. przez niedokonanie stosunkowego rozdzielenia kosztów oraz art. 442 § 1 k.c. przez jego niezastosowanie i wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości ewentualnie jego uchylenie w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.***

W myśl art. 69 ust. 1 u.g.g., obowiązującego w chwili zawarcia przez Gminę z osobą trzecią umowy darowizny, poprzedni właściciel lub następca prawny poprzedniego właściciela nieruchomości wywłaszczonej - za którą należało uważać także nieruchomość nabytą przez Skarb Państwa na podstawie umowy określonej w art. 6 ustawy o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości nabywał z chwilą, gdy nieruchomość ta stała się zbędna na cel uzasadniający wywłaszczenie, roszczenie wobec Skarbu Państwa lub gminy o jej zwrot.

Zawarty w art. 47 ust. 4 u.g.g. zakaz użycia wywłaszczonej nieruchomości na inne cele niż cel uzasadniający wywłaszczenie stanowił uzupełnienie regulacji przewidzianej w art. 69 ust. 1 u.g.g. Zakaz ten nie odnosił się tylko do sytuacji, w których wywłaszczona nieruchomość nie mogła być zwrócona ze względu na brak zgody poprzedniego właściciela lub jego następcy prawnego. W konsekwencji, w świetle art. 47 ust. 4 u.g.g. podmiot, na rzecz którego nastąpiło wywłaszczenie, był zobowiązany zawiadomić poprzedniego właściciela lub jego następcę prawnego o tym, że wywłaszczona nieruchomość stała się zbędna na cel uzasadniający wywłaszczenie, tak aby poprzedni właściciel lub jego następca prawny mógł zdecydować, czy wystąpić z roszczeniem przewidzianym w art. 69 ust. 1 u.g.g. Dopiero

odmowa skorzystania z tej możliwości przez poprzedniego właściciela lub jego następcę prawnego otwierała Skarbowi Państwa lub gminie drogę do użycia wywłaszczonej nieruchomości na inne cele niż cel uzasadniający wywłaszczenie.

Nie stanowi też przeszkody dla zwrotu nieruchomości przejście własności wywłaszczonej nieruchomości ze Skarbu Państwa na jednostkę samorządu terytorialnego w wyniku komunalizacji lub czynności prawnej. Pozwana Gmina miała zatem niewątpliwie prawny obowiązek zawiadomienia byłych właścicieli wywłaszczonej nieruchomości o zaistnieniu okoliczności mających wpływ na sferę ich uprawnień i obowiązków (por. wyrok SN 2009-08-12, IV CSK 187/09 LEX nr 529690).

W sprawie niniejszej, ustalone okoliczności wyczerpują wszystkie przesłanki warunkujące obowiązki przewidziane w art. 47 ust. 4 i 69 ust. 1 u.g.g. i one stanowią podstawę oceny skuteczności czynności prawnej dokonanej przez pozwaną z naruszeniem tych obowiązków. Pozwany, nie wykazał bowiem w niniejszym procesie, że nieruchomość została wykorzystana na cele związane z budową osiedla mieszkaniowego i jego zarzut, jakoby Sąd Okręgowy naruszył w tym względzie art. 233 k.p.c. należało uznać za bezzasadny, jak i pozostałe zarzuty naruszenia prawa procesowego w sytuacji, gdy skuteczne ich postawienie wymagało spełnienia wymogów art. 162 k.p.c., a mianowicie zwrócenia uwagi sądu na uchybienia przepisom postępowania oraz zawniaskowanie wpisania zastrzeżenia w tym przedmiocie do protokołu. Pozwany utracił zatem prawo powoływania się w apelacji na uchybienia w zakresie wnioskowanego, a nie przeprowadzonego postępowania dowodowego, gdyż nie zgłosił zastrzeżeń w tym przedmiocie w trybie art. 162 k.p.c.

Dokonanie w tych warunkach przez pozwaną Gminę obrotu nieruchomością, do której prawo zwrotu zostało zastrzeżone w ustawie jej byłemu właścicielowi bądź jego spadkobiercom, bez ich zgody, jest zatem niewątpliwie działaniem niezgodnym z prawem, naruszającym chronione prawem interesy wywłaszczonego (por. wyrok SN z dnia 12 sierpnia 2009 r., IV CSK 187/09, LEX nr 529690).

Wedle art. 229 ustawy o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.), która weszła w życie w dniu 1 stycznia 1998 r., mającego charakter przepisu intertemporalnego, roszczenie o zwrot wywłaszczonej nieruchomości, która stała się zbędna na cel uzasadniający wywłaszczenie, nie przysługuje, jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami wywłaszczona nieruchomość została sprzedana albo ustanowiono na niej prawo użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej i prawo to zostało ujawnione w księdze wieczystej. Według poglądu przeważającego w orzecznictwie sądów administracyjnych, w postępowaniu o zwrot wywłaszczonej nieruchomości wszczętym w okolicznościach objętych hipotezą art. 229 u.g.n. nie dochodzi do merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy o zwrot wywłaszczonej nieruchomości, lecz jedynie do formalnego jej załatwienia, wyłączającego w celu ochrony osób trzecich, które nabyły własność wywłaszczonej nieruchomości lub stały się jej użytkownikami wieczystymi, skuteczne domaganie się zwrotu tej nieruchomości (por. również wyrok SN z dnia 9 grudnia 2008 r., II CSK 275/08, LEX nr 484702).

Ze względu zatem na wskazany charakter omawianego orzeczenia, w razie jego podjęcia, wykluczone jest wydanie decyzji administracyjnej o zwrocie nieruchomości wywłaszczonej; nie jest natomiast wykluczone dochodzenie przez poprzedniego właściciela lub jego następcę prawnego od Skarbu Państwa lub gminy na zasadach ogólnych, tj. przed sądem powszechnym (art. 2 § 1 k.p.c.), naprawienia szkody wynikłej wskutek zbycia wywłaszczonej nieruchomości lub oddania jej w użytkowanie wieczyste z naruszeniem obowiązków wynikających z art. 47 ust. 4 i art. 69 ust. 1 u.g.g.

Niemożliwość zadośćuczynienia uzasadnionemu roszczeniu powodów o zwrot nieruchomości została zatem spowodowana bezprawnym, zawinionym działaniem strony pozwanej i zasadnie Sąd Okręgowy uznał, że to zawinione działanie było źródłem szkody poniesionej przez powodów.

Należało się jednakże zgodzić z apelującą, że Sąd Okręgowy bezzasadnie nie uwzględnił podniesionego w toku procesu zarzutu przedawnienia dochodzonego przez powodów żądania odszkodowawczego, czym – na skutek błędnej wykładni - naruszył art. 442<sup>1</sup> § 1, a nie przywołany w apelacji art. 442 § 1 k.c., dodany przez art. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. (Dz.U.2007.80.538) zmieniającej tę ustawę z dniem 10 sierpnia 2007 r. Wedle jej art. 2, do roszczeń powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, a według przepisów dotychczasowych w tym dniu jeszcze

nieprzedawnionych, stosuje się bowiem przepisy art. 442<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego. W wyniku dokonanej nowelizacji, treść wymienionego przepisu nie uległa zmianie, gdyż stanowi on, że 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 świetle powołanego wyżej (jak i przez samych powodów) orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 12 sierpnia 2009 r., które Sąd Apelacyjny podziela, dziesięcioletni termin przedawnienia trzeba liczyć od wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli od 1 stycznia 1998 r., bowiem to na podstawie tej ustawy definitywnie wygasło roszczenie powodów o zwrot nieruchomości z tej przyczyny, że przed tą datą rozporządzono nieruchomością na rzecz osoby trzeciej. Z tą datą nastąpiła definitywna utrata tego roszczenia, a tym samym nastąpiła konkretyzacja szkody powodów, bo tylko do tego czasu mogli się ubiegać o zwrot nieruchomości, co wykluczało zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego (art. 475 § 2 k.c.).

Z księgi wieczystej prowadzonej dla tejże nieruchomości wynika, że prawo własności na rzecz Parafiii (...)w Ż. wpisano w dniu 26 maja 1994 r. Z kolei termin trzyletni, o którym mowa w tym przepisie, należy liczyć od daty, kiedy powodowie powzięli wiadomość o zbyciu tej nieruchomości – w drodze umowy darowizny, co miało miejsce, jak trafnie zarzuca skarżący już w 2002 r. W motywach decyzji z dnia 7 marca 2002 r., doręczonego powodowi, jako pełnomocnikowi powódki znalazło się stwierdzenie, że wymieniona działka stanowi własność lub znajduje się w użytkowaniu wieczystym osób trzecich (k. 16). Gdyby nawet przyjąć za twierdzeniami powodów zawartymi w ich piśmie procesowym z 21 grudnia 2011 r. (k. 57), że o fakcie zbycia nieruchomości dowiedzieli się w grudniu 2005 r., z pisma Prezydenta Miasta z dnia 5 grudnia 2005 r., (k.59), to okoliczność ta nie miałaby i tak wpływu na bieg terminu, skoro dziesięcioletni termin przedawnienia upłynął w dniu 1 stycznia 2008 r. Pozew został wniesiony dopiero w dniu 19 września 2011 r., a zatem po upływie trzech lat od tej daty, zaś zawezwanie do próby ugodowej w dniu 19 września 2008 r., jako że nastąpiło już po upływie terminu przedawnienia, nie mogło mieć żadnego wpływu na jego bieg. Brak było natomiast podstaw do nieuwzględnienia przez Sąd Apelacyjny upływu terminu przedawnienia, tak z uwagi na znaczne opóźnienie (ponad trzyletnie), jak i brak przyczyn, które by je usprawiedliwiały.

Z tych przyczyn i na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. apelacja podlegała uwzględnieniu poprzez oddalenie powództwa.

Na zasadzie art. 102 k.p.c. Sąd Apelacyjny odstąpił od obciążania powodów kosztami postępowania apelacyjnego mając na względzie wskazane wyżej okoliczności sprawy i charakter roszczenia, które zostało oddalone wyłącznie z uwagi na upływ terminu przedawnienia.