

Sygn. akt I C 415/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 grudnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Katarzyna Latała
Protokolant:	asystent sędziego Justyna Szczepańczyk

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2018 r. w Kielcach

na rozprawie

sprawy z powództwa J. G., J. J. i H. K.

przeciwko Gminie K.

o zapłatę

I. zasądza od Gminy K. na rzecz J. G., J. J. i H. K. kwoty po 184 846 zł (sto osiemdziesiąt cztery tysiące osiemset czterdzieści sześć złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 27 grudnia 2018 r. do dnia zapłaty;

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od Gminy K. na rzecz J. G., J. J. i H. K. kwoty po 556,80 zł (pięćset pięćdziesiąt sześć złotych osiemdziesiąt groszy) tytułem kosztów procesu;

IV. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Kielcach tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych:

1. od J. G., J. J. i H. K. kwoty po 317,22 zł (trzysta siedemnaście złotych dwadzieścia dwa grosze) z roszczeń zasądzonych na ich rzecz w punkcie I wyroku,

2. od Gminy K. kwotę 1 526,63 zł (jeden tysiąc pięćset dwadzieścia sześć złotych sześćdziesiąt trzy grosze).

SSO Katarzyna Latała

Sygn. akt I C 415/18

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 3 lipca 2014 r. powodowie J. J., H. K., J. G. skierowanym przeciwko Gminie K. i Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. wnieśli o ustalenie, iż umowa sporządzona w formie aktu notarialnego z dnia 7 września 1999 roku za numerem rep. 333/99, na mocy której Gmina K. oddała w użytkowanie wieczyste Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. działkę stanowiącą własność Gminy K., oznaczoną numerem 65/1 o powierzchni 0,1000 ha jest nieważna, ewentualnie o zasądzenie od Gminy K. na rzecz J. J., H. K. i J. G. po 300 000 zł dla każdego z tych powodów,

z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia terminu płatności, liczonymi od dnia złożenia pozwu oraz zasądzenie na rzecz każdego z powodów kosztów procesu zgodnie z normami. W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, iż są spadkobiercami B. G., która aktem notarialnym z dnia 9 lipca 1986 roku w trybie wywłaszczenia zbyła na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości oznaczoną jako działka nr (...) o łącznej powierzchni 3356 m², położoną w K., objętą księgą wieczystą nr KW (...), z przeznaczeniem na budowę osiedla mieszkaniowego (...) w K.. Powodowie podnieśli, iż domagali się na drodze administracyjnej zwrotu części wywłaszczonej nieruchomości – działki nr (...) o pow. 0,1 ha - albowiem cel wywłaszczenia tej działki, jakim było zagospodarowanie pod tereny zielone, nie został zrealizowany. Obecnie zaś nieruchomość obejmująca również w/w działkę znajduje się w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K., co uniemożliwia rozpatrzenie ich wniosku o zwrot nieruchomości. Powodowie wskazali, iż stwierdzenie nieważności umowy o przekazaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste wskazanej Spółdzielni otworzy im możliwość odzyskania przedmiotowej nieruchomości w naturze. Podnieśli oni, iż nie nastąpiło wykorzystanie przedmiotowej nieruchomości dla celów, dla których nastąpiło jej wywłaszczenie, a tym samym przekazanie przez Gminę K. przedmiotowej nieruchomości Spółdzielni w użytkowanie wieczyste nastąpiło z rażącym naruszeniem prawa, a w szczególności art. 47 ust. 4 i art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 roku Nr. 30 poz. 127 ze zm.) obowiązującej w dacie zawierania przedmiotowej umowy Z ostrożności procesowej, na wypadek przyjęcia, że nie ma podstaw do stwierdzenia nieważności umowy, powodowie podnieśli, że zawarcie przez Gminę K. umowy ze Spółdzielnią nastąpiło z naruszeniem przepisów i dlatego uzasadnia odpowiedzialność odszkodowawczą, wskazując, że wartość przedmiotowej nieruchomości została oszacowana po odliczeniu kwot otrzymanych przy zawieraniu umowy zbycia nieruchomości z dnia 24 czerwca 1974 roku i po waloryzacji wskazanych kwot.

W odpowiedzi na pozew z dnia 27 listopada 2014 r. Gmina K. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Pozwana Gmina kwestionowała interes prawny powodów w wystąpieniu z powództwem wskazując, iż zbywana umową zawartą przez B. G. w dniu 9 lipca 1986 r. nieruchomość była przedmiotem procedury wywłaszczeniowej tzn. że umowa została zawarta w związku z zamiarem wywłaszczenia nieruchomości w celu przeznaczenia na cel publiczny- w tym przypadku istniała zasada swobody zawierania umów i równorzędność stron umowy, jako stosunku cywilnego i wobec nieruchomości objętych taką umową nie miały zastosowania przepisy powołanej ustawy o gospodarce gruntami i trybie wywłaszczenia nieruchomości, a więc nie ma również zastosowania przepis art. 216 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami. W niniejszej sprawie zdaniem Gminy, z treści aktu notarialnego z dnia 9 lipca 1986 r. nie wynika w sposób niebudzący wątpliwości, iż podstawą nabycia nieruchomości były przepisy ww. ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. i nabycie to stanowiło wywłaszczenie, w związku z tym zdaniem Gminy nie istnieje możliwość zastosowania przepisu art. 136 i 137 w zw. z art. 216 ust. 2 pkt. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, regulujących sprawy zwrotu wywłaszczonych nieruchomości . N. pozwana Gmina wskazała, iż nabyła z mocy prawa nieodpłatnie ww. nieruchomość położoną w K. przy ul. (...) oznaczoną w ewidencji gruntów m. K. obr. 11 numerem działki (...) (dz. hip. 10/2), na mocy decyzji komunalizacyjnej Wojewody (...) z dnia 4 lipca 1994 r., znak: (...)/ (...), następnie zaś na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 7 września 1999 r. Rep. A 333/99 Gmina K. oddała Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w użytkowanie wieczyste m.in. ww. nieruchomość oznaczoną obecnie w ewidencji gruntów jako działka nr (...) obr. (...) - użytkowanie wieczyste ustanowione zostało w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 208 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1999 r., Nr 115 poz. 741), który przyznawał spółdzielni roszczenie o ustanowienie tego prawa, co pprzesądza o bezzasadności powództwa. Z ostrożności pozwana Gmina podniosła, iż podmiot na rzecz którego ustanowione zostało użytkowanie wieczyste zrealizował budowę osiedla (...). (k. 46-49)

W piśmie procesowym z dnia 2 listopada 2015 r. pozwana Gmina K. podniosła powołując się na orzeczenie Sądu Najwyższego zapadłe w analogicznej do niniejszej sprawie, iż użytkowanie wieczyste ustanowione na rzecz spółdzielni mieszkaniowej w trybie bezprzetargowym (w uwzględnieniu uprawnienia spółdzielni w oparciu o art. 209 ugn) skutkuje brakiem możliwości uznania umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego za czynność sprzeczną z prawem. W oparciu o powyższe pozwana kwestionowała zasadność żądania odszkodowanego wysuwanego przez

powodów. Z ostrożności procesowej kwestionowała wysokość odszkodowania dochodzonego przez powodów jako znacznie zawyżoną (k. 124-125)

W odpowiedzi na pozew z dnia 26 listopada 2014 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz wniosła o odrzucenie w całości w stosunku do pozwanej żądania o zapłatę kwoty po 300 000 zł. dla każdego z powodów. Pozwana Spółdzielnia podniosła, iż zgodnie z planem realizacyjnym zagospodarowania terenu osiedla (...) w K. zatwierdzonym Decyzją Prezydenta Miasta K. Urzędu Miejskiego z dnia 25.09.1979 Znak: (...)8380a/97/79, działka nr (...) została przeznaczona pod "teren zielony"; uprzednie wykorzystanie w/w działki od 2003r. na parking Wszechnicy (...) było podyktowane dobrem i wygodą mieszkańców osiedla. Pozwana powołała się na zapisy statutu Spółdzielni - § 3 ust.1, zgodnie z którym celem jej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni i ich rodzin oraz realizacja potrzeb gospodarczych i innych wynikających z zamieszkiwania w Spółdzielczym osiedlu lub budynku. Spółdzielnia wskazała, iż w zawartej pomiędzy Wszechnicą (...) a Spółdzielnią Mieszkaniową umowie dzierżawy pozwana nie wyrażała zgody na wykonanie trwałych podmurówek na dzierżawionym terenie, a nadto przewidziała miesięczny termin rozwiązania umowy, a zatem cel, na który została przekazana w użytkowanie wieczyste sporna działka, pozostaje nadal aktualny. Podniosła, że cel nabycia nieruchomości został określony w sposób ogólny tj. „z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe” - bez wskazania końcowej daty realizacji, nadto plan realizacyjny osiedla mieszkaniowego (...) - określił zagospodarowanie działek na osiedlu - pod zespół parkingów i zieleni, tym samym działka nr (...) jest zagospodarowana zgodnie z planem realizacyjnym. (k. 64-66).

Wyrokiem z dnia 20 września 2016 r. wydanym w nienijszej sprawie Sąd O. w K. oddalił powództwa oraz nie obciążył powodów kosztami procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Umową sprzedaży sporządzoną w formie aktu notarialnego z dnia 9 lipca 1986r., Rep. A Nr 4362/86, B. G. zbyła na rzecz Skarbu Państwa nieruchomość położoną w K. przy ul. (...), oznaczoną jako działka hip. nr 10/2 o pow. 0,3356 ha, objętą księgą wieczystą nr KW (...) za kwotę 992.329 zł. Akt notarialny nie zawierał zwrotu o wywłaszczeniu nieruchomości, ale wprost odnosił się do decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 25 września 1979 r. znak: (...)8380a/97/79 zatwierdzającej plan realizacyjny pod budowę osiedla mieszkaniowego (...), która stanowiła podstawę wywłaszczeń. Przy zawieraniu umowy strony okazały plan własnościowy zaewidencjonowany w (...) Przedsiębiorstwie (...)/86 z dnia 5 lipca 1980 r. złożony do księgi wieczystej KW (...) (obecnie KW (...)) oraz decyzję zatwierdzającą plan realizacji inwestycji osiedla mieszkaniowego (...). Powołane opracowanie kartograficzne to mapa sytuacyjno- własnościowa nr ew. 26/80 dla terenu pod projektowane osiedle (...), które wraz z rejestrem własnościowym znajduje się w księdze wieczystej KW (...) (dawna KW (...)).

Gmina K. nabyła z mocy prawa nieodpłatnie ww. nieruchomość położoną w K. przy ul. (...) oznaczoną w ewidencji gruntów m. K. obr. 11 numerem działki (...) (dz. hip. 10/2), na mocy decyzji komunalizacyjnej Wojewody (...) z dnia 4 lipca 1994 r., znak: (...)/ (...).

Umową zawartą w formie aktu notarialnego z dnia 7 września 1999 roku, Rep. A Nr 333/99 działki nr (...) zostały oddane w użytkowanie wieczyste na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...), jako następcy prawnemu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w K.. Prawo użytkowania wieczystego zostało wpisane do księgi wieczystej KM L/00061126/1 w dniu 10 grudnia 1999 roku. Działka nr (...) stanowi drogę publiczną, własność Gminy K. i znajduje się w trwałym zarządzie Miejskiego Zarządu Dróg w K., ustanowionym decyzją znak (...)II. (...)14/08 z dnia 7 maja 2010 r. Wchodzi w skład nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej (...).

Na przestrzeni lat, w wyniku modernizacji ewidencji gruntów oraz jej aktualizacji, zmieniła się numeracja i struktura granic działek na przedmiotowym obszarze. Działce nr (...) (0,3356 ha) odpowiadają obecnie działki ewidencyjne nr (...) o pow. 0,1000 ha, 65/2 o pow. 0,0571 ha i 65/3 o pow. 0,1785 ha, położone w K. przy ul. (...).

Prawa spadkowe po B. G. na mocy postanowienia z dnia 4 listopada 2005 r. w sprawie I Ns 1004/05 Sądu Rejonowego w Kielcach nabyli mąż J. G. i córki J. J. i H. K. po 1/3 części każde z nich.

Spadkobiercy byłej właścicielki B. G. tj. J. J., H. K. i J. G. wystąpili do Prezydenta Miasta K. o zwrot części nabytej na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości oznaczonej w dacie nabycia jako część działki nr hip. 10/2, oznaczonej w aktualnej ewidencji gruntów jako działki nr (...) o pow. 0,1000 ha i nr 65/3 o pow. 0,1785 ha. Pismem z dnia 5 czerwca 2013r., znak: IG.XI. (...)27.2013 Wojewoda (...) - działając jako organ wyższego stopnia, wyznaczył do załatwienia wniosku o zwrot przedmiotowej nieruchomości Starostę (...).

Starosta (...) decyzją z dnia 30 grudnia 2013 r., znak: G. (...)3.2013 orzekł o odmowie zwrotu własności nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) na osiedlu (...), oznaczonej w dacie wywłaszczenia jako część działki hip. nr 10/2 stanowiącej obecnie w ewidencji gruntów m. K. działkę nr (...) o pow. 0,1000 ha oraz działkę nr (...) o pow. 0,1785 ha (obwód (...)), będącej własnością Gminy K. w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.. W uzasadnieniu wskazał, iż akt notarialny na podstawie którego B. G. sprzedała Skarbowi Państwa działkę hip. Nr 10/2 nie powoływał żadnego przepisu ustawy z dnia 12 marca 1958r, o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Dz. U. z 1974r., Nr 10, poz. 64 ze zm.) jak również ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r., o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. Nr 30 poz. 127 ze zm.) jako podstawy zawieranej umowy, który wskazywałby na cel nabywania nieruchomości. Przy zawieraniu umowy została jedynie okazana decyzja Prezydenta Miasta K. z dnia 25 września 1979r., Nr (...)8380a/97/79 zatwierdzająca plan realizacji inwestycji jakim była budowa osiedla mieszkaniowego (...) w K.. W ocenie organu „samo okazanie decyzji nie wydaje się być wystarczającym elementem determinującym cel wywłaszczenia i w związku z tym wniosek strony jako bezprzedmiotowy winien zakończyć się decyzją o umorzeniu postępowania.

Nadto starosta (...) wskazał, iż w rozpoznawanej sprawie nie zachodzą przesłanki do zwrotu nieruchomości oznaczonej jako działki nr (...). Organ administracyjny powołał się na to, że budowa osiedla mieszkaniowego stanowiła zadanie inwestycyjne „Osiedle (...)”. Plan realizacyjny budowy osiedla obejmował nie tylko wzniesienie budynków mieszkalnych ale także zespół parkingów - zlokalizowanych m.in, w północno-zachodniej części osiedla, a ponadto przewidywał urządzenie „terenów zielonych”. Parking zlokalizowany częściowo na działce nr (...) a urządzony na początku lat 80-tych ubiegłego wieku stanowił część inwestycji w postaci osiedla, która ostatecznie została rozliczona w 1988r. Na tym terenie Spółdzielnia wykonała oznakowanie miejsc postojowych poprzez obudowanie krawężnikami i urządzenie trawników. Na skutek zgłoszeń przez członków spółdzielni kradzieży pojazdów z niestrzeżonych parkingów osiedlowych spółdzielnia wyraziła zgodę na wydzierżawienie miejsc postojowych osobie fizycznej w celu utworzenia parkingu strzeżonego.

Odnośnie drugiej części nieruchomości obejmującej działkę nr (...), organ I instancji wskazał, że stanowi ona fragment większej powierzchni zatrawionego gruntu ogrodzonego siatką, który od kilku lat wykorzystywany jest na cele parkingowe przez Wszechnicę (...) w K., a zgodnie z planem realizacyjnym budowy osiedla był przeznaczony na tzw. tereny zielone stanowiące część osiedla mieszkaniowego. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K. wydzierżawiła Wszechnicy (...) w K. teren o pow. 3320 m2 położony pomiędzy ulicą (...) a ulicą (...) – w tym działkę nr (...) - z przeznaczeniem na parking dla studentów Wszechnicy. Wszechnica (...) uzyskała pozwolenie na budowę parkingu o nawierzchni żwirowej dla 84 samochodów osobowych wraz z oświetleniem terenu, ogrodzeniem i zjazdem z ulicy (...). Zaistniała sytuacja została podyktowana dobrem i wygodą mieszkańców osiedla, którzy na przestrzeni lat zgłaszali problemy z brakiem miejsc postojowych na osiedlu.

Wojewoda (...) w decyzji z dnia 24 lutego 2014 r. znak IN.XI. (...)3.2014 uchylił decyzję Starosty (...) z dnia 30 grudnia 2013 r. znak G. (...)3.2013 i sprawę przekazał do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

Uwzględniając obecny sposób zagospodarowania wnioskowanej do zwrotu nieruchomości, jak również zapisy zawarte w planie realizacyjnym zagospodarowania terenu, którym objęta była m.in. wywłaszczona nieruchomość Wojewoda stwierdził, że cel wywłaszczenia zrealizowany został jedynie na części nieruchomości tj. na działce nr (...). Powstał bowiem w latach 80-tych ubiegłego wieku parking, ogólnodostępny dla mieszkańców osiedla, który stanowił część

większej inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego, zgodnie z założeniami zawartymi w decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 25 września 1979r., Nr (...)8380a/97/79 o zatwierdzeniu planu realizacyjnego zagospodarowania terenu.

Natomiast w pozostałej części działki hip. nr 10/2 oznaczonej obecnie jako działka nr (...) w ocenie organu II instancji cel wywłaszczenia - zagospodarowanie pod tereny zieleni, nie został zrealizowany. Koszenie trawy i wyrzucanie śmieci nie jest równoznaczne z ich zagospodarowaniem na tzw. tereny zielone. Również istnienie parkingu strzeżonego od 2004r., dla studentów Wszechnicy (...) nie stanowi zdaniem organu II instancji realizacji celu wywłaszczenia.

Wojewoda argumentował kolejno, że prawo użytkowania wieczystego w/w działek zostało ujawnione w księdze wieczystej (...) w dniu 10.12.1999r, czyli po dacie 01.01.1998r. Tym samym w przedmiotowej sprawie nie ma zastosowania art. 229 ugn. W orzecznictwie sądów administracyjnych wyrażony został pogląd, że uprawnienie poprzedniego właściciela do żądania zwrotu nieruchomości może być wyłączone tylko w przypadku zaistnienia negatywnej przesłanki przewidzianej w art. 229 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym roszczenie o zwrot nie przysługuje, jeżeli przed dniem wejścia w życie ustawy wywłaszczona nieruchomość została sprzedana albo oddana w użytkowanie wieczyste, na rzecz osoby trzeciej, a prawo to zostało ujawnione w księdze wieczystej. Skoro w przedmiotowej sprawie prawo użytkowania wieczystego zostało ujawnione w księdze wieczystej po terminie przewidzianym ustawą to roszczenie poprzedniego właściciela należało rozpoznać zgodnie z przepisami ustawy, w tym art. 136 ust. 3 i art. 137 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Postanowieniem z dnia 21 maja 2014 r. Starosta (...) zawiesił postępowanie administracyjne w przedmiocie zwrotu przedmiotowych nieruchomości i zobowiązał powodów do wystąpienia do sądu powszechnego ze sprawą o rozwiązanie lub unieważnienie lub uznanie za bezskuteczną umowy przekazującej nieruchomość stanowiącą działkę (...) w użytkowanie wieczyste Spółdzielni mieszkaniowej (...).

Zgodnie z planem realizacyjnym zagospodarowania terenu osiedla (...) w K., zatwierdzonym Decyzją Prezydenta Miasta K. Urzędu Miejskiego z dnia 25 września 1979 Znak: (...), obszar dawnej działki (...) znajdował się w granicach realizacji inwestycji – osiedla mieszkaniowego (...), działka nr (...) została przeznaczona pod „teren zielony”, a działka (...) – pod zespół parkingów zlokalizowanych w północno- zachodniej części osiedla. Jednocześnie w planie realizacyjnym osiedla, w legendzie brak definicji przeznaczenia działki nr (...) pod „tereny zielone”.

Obecnie działki nr (...) figurują w ewidencji gruntów i budynków jako zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, zaś działka nr (...) jako droga publiczna. Działka nr (...) znajduje się w obrębie pasa drogowego – ul. (...) i znajduje się na niej jezdnia asfaltowa oraz chodnik. Na działce nr (...) znajduje się parking, chodnik, a niewielki obszar w jej południowo- wschodniej części został zajęty pod jezdnie asfaltową oraz chodnik. Na planie realizacyjnym ogólnym zagospodarowania terenu osiedla mieszkaniowego (...).

Działka nr (...) pozostaje niezabudowana, stanowi część ogrodzonego trwale obszaru zajętego pod parking z nieutwardzoną nawierzchnią. Nie jest tam zlokalizowany żaden obiekt budowlany. Działka wykorzystywana jest pod parking wydierzawiony przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...). Teren jest w całości ogrodzony, ma nieutwardzoną powierzchnię. Budowa parkingu o nawierzchni żwirowej na tej nieruchomości nie została na zrealizowana, w tym nie zostały wykonane prace polegające na utwardzeniu nawierzchni gruntu z wykorzystaniem żwiru. Teren jest porośnięty trawą na przeważającej części. Przy wjeździe na nieruchomość z ul. (...) znajduje się fragment pokryty drobnym tłuczniem (niewielki obszar).

Wyrok Sądu I instancji zaskarżyli w całości apelacją powodowie, zarzucając:

1/ błędne przyjęcie, że Sąd nie ma kognicji do rozpoznania sprawy o stwierdzenie nieważności umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, gdyż roszczenia o zwrot nieruchomości mogą być realizowane w na drodze administracyjnej, podczas gdy powodowie dochodzą zwrotu nieruchomości w postępowaniu administracyjnym a niniejsze powództwo zostało skierowane do sądu powszechnego w celu umożliwienia dokonania tego zwrotu przez

organ administracyjny, po rozpoznaniu problemu ważności umowy przez sąd, jako jedyny władny do rozstrzygnięcia tej kwestii;

2/ błędne ustalenie, że został zrealizowany cel wywłaszczenia działki nr (...) w sytuacji gdy nawet z opinii biegłego geodety a także z innych dowodów zgromadzonych w sprawie wynika, że nie został zrealizowany cel wywłaszczenia w postaci zorganizowania na tej działce terenów zielonych, co potwierdził Wojewoda w swojej decyzji i gdy cel wywłaszczenia powinien być ściśle interpretowany a nie tak szeroko jak w uzasadnieniu wyroku;

3/ zaniechanie przeprowadzenia opinii biegłego planisty, celem wyjaśnienia czy działka nr (...) została zaplanowana pod urządzenie terenów zielonych, w sytuacji gdy geodeta, którego opinię Sąd podzielił, wskazał, że nie ma dostatecznych uprawnień do przesądzenia tej kwestii i postulował zasięgnięcia takiej opinii a także wobec stanowiska Wojewody, który yznał, że działka była przeznaczona pod tereny zielone;

4/ naruszenie art. 58 k.c. w zw. z art. 136 i 137 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez jego niezastosowanie, pomimo, że nieruchomość nie została wykorzystana na cel określony w wywłaszczeniu a przed przekazaniem w wieczyste użytkowanie właściciele nie zostali powiadomieni przez organ o takim zamiarze.

Wyrokiem z dnia 16 października 2017 r. Sąd Apelacyjny w Krakowie po rozpoznaniu apelacji powodów uchylił zaskarżony wyrok w części oddalającej powództwo ewentualne o zapłatę przeciwko Gminie K., oddalił apelację w pozostałej części oraz nie obciążył powodów kosztami postępowania apelacyjnego na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K..

Sąd apelacyjny wskazał, iż ustalenia faktyczne Sądu I instancji znajdują podstawę w dowodach z dokumentów i zeznań świadków – są prawidłowe, a Sąd Apelacyjny uznaje je za własne. Nadto w toku postępowania apelacyjnego Sąd uwzględnił wnioski dowodowe pozwanej Gminy i dopuścił dowód z kolejnych dokumentów, w oparciu o które ustalono, że w dniu 9 września 1986 roku została wydana decyzja nr G.VI- (...), w sprawie przekazania w użytkowanie wieczyste (...) Spółdzielni Mieszkaniowej terenu pod osiedle mieszkaniowe (...). Decyzją była objęta m.in. działka nr (...) o powierzchni 3356 m², objęta KW (...). Decyzję tę podpisał Geodeta Miejski, inż. H. S.. W dniu 3 października 2017 roku Prezydent Miasta K., działając w trybie art. 217 § 1 i § 2 punkt 1 k.p.a. wydał zaświadczenie, że opisana wyżej decyzja z dnia 9 września 1986 roku stała się ostateczna i podlega wykonaniu (dowód: decyzja k. 289-291, zaświadczenie k. 298).

Sąd Apelacyjny wskazał, iż wyrok Sądu Okręgowego jest prawidłowy w części w jakiej Sąd ten oddalił powództwo główne i powództwo ewentualne względem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.; w części oddalającej powództwo ewentualne względem Gminy K. wyrok ten musiał zostać uchylony.

W części, w jakiej Sąd Apelacyjny uchylił wyrok i przekazała sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Kielcach Sąd ten wskazał, iż niemożność uwzględnienia powództwa głównego obligowała Sąd I instancji do rozważenia zgłoszonego przez powodów roszczenia o zapłatę kwot po 300 000 zł, jako powództwa ewentualnego. Oddalając to powództwo Sąd Okręgowy uznał, iż przeprowadzone postępowanie dowodowe nie wykazało, aby sporna nieruchomość nie została wykorzystana na cel, dla którego ją wywłaszczone, inaczej mówiąc, by cel wywłaszczenia nie został zrealizowany. Zdaniem Sądu Apelacyjnego pogląd taki nie wytrzymuje krytyki już to w świetle okoliczności w sprawie bezspornych, objętych niekwestionowanymi ustaleniami faktycznymi Sądu I instancji - Sąd ten prawidłowo ustalił, że działka nr (...) przeznaczona była na utworzenie terenów zielonych służących członkom spółdzielni – (...) osiedla (...). Takie tereny nie zostały utworzone w terminie wynikającym z art. 137 u.g.n., grunt ten bowiem przez szereg lat był przestrzenią niezagospodarowaną, gdzie okoliczni mieszkańcy wyrzucali śmieci, zbędną dla funkcjonującego już osiedla mieszkaniowego, a z czasem na działce nr (...) zaczęli parkować samochody studenci pobliskiej Wszechnicy (...), zaś ostatecznie w 2003 roku działka została wydzierżawiona tejże Wszechnicy (podmiotowi zewnętrznemu), która zagospodarowała ją dla własnych potrzeb, ogradzając i urządzając parking dla studentów. Ta część nieruchomości wywłaszczonej nigdy nie służyła i nie służy mieszkańcom osiedla, nie jest częścią

tego osiedla, jest w dyspozycji zarządu spółdzielni, który wydzierżawił ją w celach zarobkowych. Cel wywłaszczenia w sposób oczywisty nie został zrealizowany.

Nadto Sąd Apelacyjny wskazał, iż Sąd Okręgowy w uzasadnieniu oddalenia powództwa ewentualnego nietrafnie odwołał się do unormowania zawartego w art. 229 u.g.n., który stanowi, że roszczenie o którym mowa w art. 136 ust. 3 u.g.n. (roszczenie o zwrot nieruchomości wywłaszczonej) nie przysługuje, jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy nieruchomość została sprzedana albo ustanowiono na niej prawo użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej i prawo to zostało ujawnione w księdze wieczystej i w takiej właśnie sytuacji są powódowie a skoro nie przysługuje im roszczenie o zwrot nie przysługuje im również roszczenie odszkodowawcze. Sąd Apelacyjny podkreślił, iż jest to pogląd nieuprawniony, gdyż w rozpoznawanej sprawie ustanowienie użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni zostało ustanowione w dniu 7 września 1999 roku, a więc już po wejściu w życie u.g.n. – art. 229 u.g.n. nie ma tu w ogóle zastosowania. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia jest również to, że umowa o ustanowieniu użytkowania wieczystego została zawarta w trybie 208 ust. 2 i 3 u.g.n. Jak wynika z treści w/w przepisu, wynikające z ustawy roszczenie spółdzielni mieszkaniowej o ustanowienie użytkowania wieczystego dotyczyło gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy na których spółdzielnie do dnia 5 grudnia 1990 r. wybudowały same lub wybudowali ich poprzednicy prawni z własnych środków, za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego budynku. W dacie ustanowienia użytkowania wieczystego na działce nr (...)spółdzielnia nie wybudowała żadnych budynków, działka ta nie była też przeznaczona na cel związany z organizacją osiedla mieszkaniowego. Tym samym wątpliwe wydaje się by po stronie pozwanej spółdzielni w ogóle powstało roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego w omawianym trybie. Sąd Apelacyjny podkreślił, że ani art. 208 u.g.n., ani żaden inny przepis tej ustawy (ani przedłożona w postępowaniu administracyjnym decyzja administracyjna z dnia 9 września 1986 roku, zobowiązująca organy Skarbu Państwa do ustanowienia użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni) nie dają podstaw do twierdzenia, że obowiązek właściwego organu do zawiadomienie osoby, której nieruchomość została wywłaszczona o możliwości jej zwrotu (art. 136 ust. 3 u.g.n.) jest wyłączony w przypadku zamiaru realizacji przysługującego osobie trzeciej roszczenia o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste. W przypadku zatem zamiaru zawarcia umowy zgodnie z dyspozycją art. 208 ust. 1 lub ust. 2, której przedmiotem jest nieruchomość wcześniej wywłaszczona, konieczne było dokonanie przez właściwy organ oceny, czy cel, na jaki nieruchomość gruntowa zostanie oddana w użytkowanie wieczyste, który powinien być wskazany w treści tej umowy, jest zgodny z celem, na który dokonano wywłaszczenia. W razie stwierdzenia niezgodności należało powiadomić o tym fakcie byłego właściciela nieruchomości; obowiązek ten, jak wynika z gramatycznej wykładni art. 136 ust. 2, powinien być zrealizowany jeszcze przed przeznaczeniem nieruchomości do zbycia (por. uzasadnienie wyroku SN z 20 października 2010 r., III CSK 22/10, Lexis.pl nr 3035800; por. też uzasadnienie wyroku SA w Warszawie z 28 lutego 2013 r., VI ACa 1143/12, Lexis.pl nr 5800313).

Sąd Apelacyjny wskazał, iż zaniechanie zatem obowiązku zawiadomienia byłego właściciela nieruchomości o tym, że nieruchomość stała się zbędna na cel wywłaszczenia jest czynem niedozwolonym, obciążającym pozwaną Gminę K. - podmiot ten ponosi zatem, co do zasady, odpowiedzialność odszkodowawczą względem powodów. Z tego też względu przyjęcie przez Sąd Okręgowy, iż brak jest przesłanki zbędności nieruchomości na cel związany z wywłaszczeniem, doprowadził do nierozpoznania istoty sprawy w zakresie żądania zapłaty kierowanej wobec Gminy K..

Sąd Apelacyjny wskazał, iż przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy zbada fakt i wysokość szkody poniesionej przez powodów, pamiętając, że pozwany kwestionował jej wysokość a powód wnosił o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego dla ustalenia tej wysokości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wartość nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) i oznaczonej numerem 65/1 wynosi 575 700 zł.

Zwaloryzowana kwota, za jaką Skarb Państwa nabył przedmiotową nieruchomość w dniu 9 lipca 1986 r. wynosi 21 162 zł.

dowód:

- opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości K. B. k. 373 – 392.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości K. B., która to opinia w ocenie Sądu sporządzona została rzetelnie, wnikliwie, w oparciu o całokształt zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, jest ona opinią pełną, opracowaną stosownie do treści zlecenia, jasną i spójną, sporządzoną zgodnie z wymaganiami przepisów prawa, nauki i praktyki. Nadto opinia ta nie była w ogóle kwestionowana przez strony. Stwierdzić zatem należy, iż biegły sporządzający opinię dysponował wiedzą specjalną niezbędną do stwierdzenia okoliczności mających wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, z tych też względów Sąd dokonał na ich podstawie ustaleń faktycznych w sprawie.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo J. G., J. P. i H. K. przeciwko Gminie K. o zapłatę odszkodowania co do zasady zasługuje na uwzględnienie.

W sprawie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym konieczne jest, by powód wskazał na szkodę, którą poniósł oraz pozostające z nią w adekwatnym związku przyczynowym zdarzenie będące jej źródłem. Zdarzenie to musi być działaniem lub zaniechaniem pozwanego albo osób, za które pozwany odpowiada, dającym się zakwalifikować, jako bezprawne, a czasami także - w zależności od podstawy odpowiedzialności - jako zawinione.

Wskazać należy, iż odpowiedzialność odszkodowawcza gminy za zaniechanie przez jej funkcjonariuszy dopełnienia obowiązku zawiadomienia poprzedniego właściciela nieruchomości sprzedanej Skarbowi Państwa na podstawie art. 8 ust. 1 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości o jej niewykorzystaniu na cele wywłaszczenia wymaga wykazania, że przepisy obowiązujące w chwili, w której miało dojść do zarzucanego zaniechania, przewidywały dla byłego właściciela takiej nieruchomości roszczenie o jej zwrot i nakładały na gminę obowiązek zawiadomienia go o możliwości zrealizowania tego roszczenia (zob.: wyrok SN z dnia 24 czerwca 2014 r., I CSK 478/13, LEX nr 1537257).

Bezsporną w niniejszej sprawie jest okoliczność, iż spadkodawczyni powodów w dniu 9 lipca 1986 r. sprzedała Skarbowi Państwa nieruchomość - działka nr (...) przeznaczona była na utworzenie terenów zielonych służących członkom spółdzielni – (...) osiedla (...). Podkreślić należy, iż to, że przedmiotowa nieruchomość została nabyta do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na podstawie umowy cywilnoprawnej nie oznacza, że brak było podstaw do badania celu, dla zrealizowania, którego Skarb Państwa kupił tę nieruchomość. Skarb Państwa nie jest on bowiem takim samym uczestnikiem obrotu prawnego nieruchomościami, jak inne osoby prawne - wszystkie działania, jakie podejmuje Skarb Państwa mają na celu zrealizowanie zadań publicznych, do wykonywania których te związki publicznoprawne są powołane. Skarb Państwa nie kupował i nie kupuje nieruchomości wtedy, gdy na rynku zgłoszone zostaną atrakcyjne oferty ich zbycia, z zamiarem lokowania czy pomnażania kapitału, lecz dla zrealizowania na nich określonych celów publicznych. Zasadnym jest zatem przyjęcie, że nieruchomość kupiona została od spadkodawczyni powodów na cele takie, jak w przypadku wywłaszczenia.

Zdaniem Sądu nie może ulegać również wątpliwości, iż takie tereny nie zostały utworzone w terminie wynikającym z art. 137 u.g.n., grunt ten bowiem przez szereg lat był przestrzenią niezagospodarowaną, gdzie okoliczni mieszkańcy wyrzucali śmieci, zbędną dla funkcjonującego już osiedla mieszkaniowego, a z czasem na działce nr (...) zaczęli parkować samochody studenci pobliskiej Wszechnicy (...), zaś ostatecznie w 2003 roku działka została wydzierżawiona tejże Wszechnicy (podmiotowi zewnętrznemu), która zagospodarowała ją dla własnych potrzeb, ogradzając i urządzając parking dla studentów. Ta część nieruchomości wywłaszczonej nigdy nie służyła i nie służy mieszkańcom osiedla, nie jest częścią tego osiedla, a zatem cel wywłaszczenia w sposób oczywisty nie został zrealizowany.

Nieruchomość ta nie może przy tym zostać powodom zwrócona, gdyż została na podstawie umowy z dnia 7 września 1999 r. oddana w użytkowanie wieczyste Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. – w niniejszej sprawie prawomocnie

oddalone zostało powództwo powodów w zakresie żądania ustalenia nieważności umowy z dnia 7 września 1999 r. oddającego nieruchomości w użytkowanie wieczyste Spółdzielni, oczywistym zatem jest brak podstaw do zwrotu na rzecz powodów przedmiotowej nieruchomości.

Zaniechanie (brak zwrotu nieruchomości) przypisywane pozwanej Gminie miało miejsce przed zawarciem ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) umowy o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste, bo od tego momentu odzyskanie przez powódkę tej części nieruchomości jej poprzednika prawnego nie było już możliwe. Skoro więc zdarzenia wywołujące szkodę u powodów miały miejsce przed wejściem w życie ustawy z 17 czerwca 2004 r. o zmianie ustawy kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 162, poz. 1692), to do odpowiedzialności pozwanej Gminy K. za wyrządzoną nim szkodę ma zastosowanie art. 420¹ § 1 zd. pierwsze k.c. stanowiący (według brzmienia obowiązującego w dacie zawarcia umowy ze Spółdzielnią), iż jeżeli szkoda została wyrządzona przez funkcjonariusza jednostki samorządu terytorialnego przy wykonywaniu powierzonej mu czynności, odpowiedzialność za szkodę ponosi ta jednostka samorządu terytorialnego, w której imieniu czynność była wykonywana.

W dacie zawarcia przez Gminę umowy użytkowania wieczystego obowiązywał zaś przepis art. 136 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z treścią ust. 1 powołanego przepisu (w brzemieniu obowiązującym w dniu zawarcia umowy przez Gminę ze Spółdzielnią Mieszkaniową), nieruchomość wywłaszczona nie może być użyta na cel inny niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, chyba że poprzedni właściciel lub jego spadkobierca nie złożą wniosku o zwrot tej nieruchomości. Z kolei ust. 2 art. 136 u.g.n. stanowił, iż 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.

Szkoda powodów wynikała zatem z tego, że Gmina K., która nie wykorzystwała nieruchomości należącej niegdyś do spadkodawczyni powodów na cel wywłaszczenia, swoje plany co do rozporządzenia tą nieruchomością powinna poprzedzić zawiadomieniem spadkobierców poprzedniego właściciela o tym zamiarze i o możliwości ubiegania się przez nich o zwrot wywłaszczonej nieruchomości. Przez to zaniechanie pozwana Gmina uniemożliwiła spadkobiercom poprzedniego właściciela odzyskanie własności nieruchomości. Zaniechanie powyższe uznać należy za bezprawne, stanowiące źródło szkody powodów polegającej na niemożliwości odzyskania nieruchomości na własność.

Wskazać w tym miejscu należy, iż stosownie do treści przepisu 386 § 6 k.p.c. ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji wiążą zarówno sąd, któremu sprawa została przekazana, jak i sąd drugiej instancji, przy ponownym rozpoznaniu sprawy; nie dotyczy to jednak wypadku, gdy nastąpiła zmiana stanu prawnego.

Przepis ten określa zakres związania sądu I instancji, a także sądu apelacyjnego w razie przekazania sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Ocena prawna zawarta w wyroku sądu drugiej instancji przekazującym sprawę do ponownego rozpoznania obejmuje dokonaną przez ten sąd wykładnię zastosowanych przepisów prawa materialnego i procesowego, przy czym wiążąca może być tylko ta wykładnia zawarta w uchylającym orzeczeniu sądu odwoławczego, której logiczną konsekwencją było uchylene orzeczenia sądu pierwszej instancji z przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania bądź uznanie pewnego zarzutu apelacyjnego za nieuzasadniony. Wskazania co do dalszego postępowania wyznaczają sądowi pierwszej instancji główne sfery działalności, przede wszystkim w zakresie postępowania dowodowego.

Jak zaś jednoznacznie wynika z uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 16 października 2017 r., Gmina K. co do zasady ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą w stosunku do powodów, zaniechanie bowiem obowiązku zawiadomienia byłego właściciela nieruchomości o tym, że nieruchomość stała się zbędna na cel wywłaszczenia jest czynem niedozwolonym, obciążającym pozwaną Gminę K..

W zakresie wskazań co do dalszego postępowania dowodowego Sąd Apelacyjny wskazał przy tym, iż przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy zbada fakt i wysokość szkody poniesionej przez powodów, pamiętając, że pozwany kwestionował jej wysokość a powód wnosił o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego dla ustalenia tej wysokości.

Postanowieniem z dnia 21 maja 2018 r. (k. 366) Sąd Okręgowy, realizując wytyczne Sądu Apelacyjnego, dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) i oznaczonej numerem 65/1, z uwzględnieniem zwaloryzowanych kwot, za jakie Skarb Państwa nabył przedmiotową nieruchomość w dniu 9 lipca 1986 r.

Z ustalonego – na podstawie opinii biegłego K. B. - w sprawie stanu faktycznego wynika zaś, iż wartość nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) i oznaczonej numerem 65/1 wynosi 575 700 zł, a zwaloryzowana kwota, za jaką Skarb Państwa nabył przedmiotową nieruchomość w dniu 9 lipca 1986 r. wynosi 21 162 zł.

Powyższe oznacza, iż szkoda, jaką ponieśli powodowie, wynosi łącznie 554 538 zł i stanowi różnicę pomiędzy wartością przedmiotowej nieruchomości a zwaloryzowaną kwotą, jaka spadkodawczyni powodów otrzymała przy zawarciu umowy z dnia 9 lipca 1986 r.

Podkreślić w tym miejscu należy, iż ani powodowie, ani w szczególności pozwana Gmina K. nie kwestionowali tej metody wyliczenia szkody – po dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego postanowieniem z dnia 21 maja 2018 r. strona pozwana nie podnosiła, że ta metoda jest błędna, nie kwestionowała również opinii biegłego w zakresie wyliczenia zwaloryzowanej kwoty, za jaką nieruchomość została nabyta przez Skarb Państwa w dniu 9 lipca 1986 r., nie podnosiła nawet (nie mówiąc już o wykazaniu tej okoliczności), że cena, jaką w 1986 r. zapłacił Skarb Państwa na ręce B. G. odpowiadała wartości rynkowej nieruchomości (co do metody wyliczenia szkody zob. również uzasadnienie wyroku SN z dnia 24 czerwca 2014 r., I CSK 478/13, LEX nr 1537257).

Jako że powodowie nabyli spadek po B. G. w udziałach po 1/3 części każde z nich (postanowienie Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 4 listopada 2005 r. w sprawie I Ns 1004/05), zasądzeniu na ich rzecz podlegało po 1/3 wskazanej wyżej kwoty, to jest po 184 846 zł (554 538 zł : 3).

O. od powyższej kwoty zasądzone zostały od daty wurokowania w niniejszej sprawie, albowiem dopiero w tej dacie ustalona została wysokość należnego powodom odszkodowania. Brak jest podstaw do zasądzenia odsetek od daty złożenia pozwu z uwagi na fakt, że wysokość odszkodowania należnego powodom ustalona została w oparciu o dowód z opinii biegłego, który to dowód przeprowadzony został w niniejszej sprawie w 2018 r., a wartość nieruchomości ustalona została według aktualnych cen obowiązujących na rynku nieruchomości.

W pozostałym zakresie powództwo, jako wygórowane, uległo oddaleniu.

Odnosząc się w tym miejscu do podniesionego przez stronę pozwaną zarzutu przedawnienia roszczenia o zapłatę dochodzonego przez powodów wskazać należy (co powodowie podnosili na rozprawie w dniu 13 grudnia 2018 r.), iż gdyby ich roszczenie o zapłatę odszkodowania istotnie było przedawnione, to zbędnym byłoby uchylanie przez Sąd Apelacyjny wyroku w części dotyczącej odszkodowania. Pozwana Gmina w odpowiedzi na apelację wyraźnie wskazała bowiem, iż podtrzymuje zgłoszony na rozprawie w dniu 2 czerwca 2016 r. zarzut przedawnienia roszczenia odszkodowawczego powodów (k. 260). Gdyby roszczenie powodów uznane zostało za przedawnione, zbędnym byłoby uchylenie przez Sąd Apelacyjny orzeczenia w zakresie żądania zapłaty odszkodowania, gdyż przy uwzględnieniu zarzutu przedawnienia orzeczenie Sądu Okręgowego z dnia 20 września 2016 r. w części dotyczącej odszkodowania odpowiadałoby prawu. Z samej już treści wyroku Sądu A. w K. wynika więc, iż roszczenie powodów przedawnieniu nie uległo.

Dla porządku jednakże wskazać należy, iż roszczenie o zwrot wywłaszczonej nieruchomości przeznaczonej na inny cel, niż wynikało to z celu wywłaszczenia, nie ulega przedawnieniu. Zgodnie natomiast z treścią art. 117 § 1 k.c. roszczenie o odszkodowanie będące następstwem niezawiadomienia uprawnionych o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości przeznaczonej na inny cel, niż wynikający z decyzji o wywłaszczeniu i utracie związanej

z tym ekspektatywy zwrotu, jako roszczenie majątkowe przedawnieniu podlega, a skoro odszkodowanie jest następstwem czynu niedozwolonego, przedawnienie to było regulowane przepisem art. 444 § 1 k.c., a od 10 sierpnia 2007 r. jest regulowane przepisem art. 442¹ § 1 k.c.

Zauważyć zaś należy, iż postępowanie administracyjne w przedmiocie wniosku powodów o zwrot przedmiotowej nieruchomości postanowieniem Starosty (...) z dnia 21 maja 2014 r. zostało zawieszono do czasu wydania wyroku przez sąd powszechny w przedmiocie rozwiązania lub unieważnienia bądź uznania za bezskuteczną umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.. Prawomocne orzeczenie Sądu w tym przedmiocie zapadło zaś w niniejszej sprawie w dniu 16 października 2017 r., z tą więc datą powodowie dowiedzieli się o szkodzi polegającej na niemożności zwrotu na ich rzecz nieruchomości przejętej przez Skarb Państwa.

Nawet jednakże przy przyjęciu, że roszczenie powodów o zapłatę odszkodowania uległo przedawnieniu, to zdaniem Sądu podniesienie zarzutu przedawnienia przez Gminę stanowi nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c. W judykaturze ugruntowany jest pogląd, iż zastosowanie art. 5 k.c. w odniesieniu do zarzutu przedawnienia może nastąpić tylko w wyjątkowych wypadkach, usprawiedliwionych szczególnymi okolicznościami. Dla oceny, czy zgłoszony zarzut przedawnienia nie nosi znamion nadużycia prawa wymagane jest rozważenie charakteru dochodzonego roszczenia, okresu trwania opóźnienia i jego przyczyn; przyjmuje się, że opóźnienie wierzyciela nie powinno być nadmierne, bowiem w przeciwnym razie podważona zostałaby zasadnicza, stabilizacyjna funkcja instytucji przedawnienia

W okolicznościach niniejszej sprawy wskazać należy, iż pozwana Gmina mając wiedzę o stanie prawnym nieruchomości wywłaszczonej, będąc – jako organ władzy samorządowej - do stosowania i przestrzegania prawa – naruszając prawo (poprzez niepoinformowanie powodów o możliwości złożenia wniosku o zwrot nieruchomości) pozbawiła powodów możliwości dochodzenia roszczeń odszkodowawczych.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w punktach I i II wyroku.

O kosztach procesu w niniejszej sprawie orzeczono w oparciu o przepis art. 100 k.p.c., a to wobec częściowego uwzględnienia żądania powodów. Każdy z powodów poniósł koszty procesu w kwocie 2 417 zł, na które złożyły się:

- kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa ,
- kwota 2 400 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika będącego adwokatem. Podkreślić w tym miejscu należy, iż do kosztów procesu poniesionych przez powodów zaliczono po 1/3 wynagrodzenia pełnomocnika w wysokości 7 200 zł ustalonego stosownie do treści § 6 pkt. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, albowiem powodowie byli w niniejszej sprawie reprezentowani przez tego samego pełnomocnika oraz wspólne były ich twierdzenia i wnioski dowodowe.

Każdy z powodów wygrał sprawę w 0,616 częściach (184 846 zł : 300 000 zł), strona pozwana winna im zatem zwrócić tytułem kosztów procesu kwoty po 1 478,40 zł (0,616 x 2 417 zł). Strona pozwana wygrała sprawę w 0,0,384 częściach, poniosła koszty procesu w stosunku do każdego z pozwanych w wysokości po 2 400 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika będącego radcą prawnym, powodowie winni jej zatem zwrócić tytułem kosztów procesu kwoty po 921,60zł (0,384 x 2 400 zł). Ostatecznie zatem zasądzono od strony pozwanej na rzecz powodów kwoty po 556,80 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (1 478,40 zł – 921,60 zł).

Z tych też względów orzeczono jak w punkcie III wyroku.

Nieuiszczone koszty sądowe w niniejszej sprawie przy jej ponownym rozpoznaniu w zakresie odszkodowania stanowiła kwota 2 478,30 zł tytułem wynagrodzenia biegłego K. B. za sporządzenie opinii . Na zasadzie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych kwotę tę nakazano pobrać od stron w proporcji, w jakiej wygrały one i przegrały one sprawę. Pozwana Gmina przegrała sprawę w 0,616 częściach, nakazano

pobrać więc od niej kwotę zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (0,616 x 2 478,30 zł). Z kolei powodowie ogółem przegrali sprawę w 0,384 częściach, winni więc uiścić tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych łączną kwotę 951,67 zł, co daje na każdego z nich kwotę 317,22 zł.

Podkreślić należy, iż fakt, że powodowie H. K. i J. G. korzystali w niniejszej sprawie ze zwolnienia od kosztów sądowych w całości, zaś powódka J. J. w 9/10 częściach, nie stanowi przeszkody w pobraniu od nich na rzecz Skarbu Państwa w ramach nieuiszczonych kosztów sądowych. Jeżeli bowiem roszczenie powoda zwolnionego od kosztów sądowych zostanie uwzględnione jedynie w części, nieuiszczonymi kosztami sądowymi sąd obciąży pozwanego, jednak nie w całości, a w odpowiedniej proporcji do stopnia jego przegranej, stosując zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu, wynikającą z art. 100 k.p.c., zaś w pozostałej części, którą nie można obciążyć pozwanego, kosztami sądowymi sąd obciąży powoda na zasadach określonych w art. 113 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, nakazując ich ściągnięcie z zasądzonego roszczenia (zob.: Katarzyna Gonera w: „Komentarz do ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych”, Wyd. LexisNexis).

SSO Katarzyna Latała