

Sygn. akt I ACa 863/12

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 marca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Michał Kopeć
Sędziowie:	SA Andrzej Lewandowski (spr.) SA Mirosław Ożóg
Protokolant:	stażysta Agnieszka Kisicka

po rozpoznaniu w dniu 11 marca 2014 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa M. Z. oraz V. T.

przeciwko Agencji Mienia Wojskowego w (...) oraz Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta (...)

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 21 maja 2012 r. sygn. akt I C 1506/06

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie I (pierwszym) w ten sposób, że zasądza od pozwanego Skarbu Państwa Prezydenta Miasta (...) na rzecz powoda M. Z. kwotę 2.047.266, 50 (dwa miliony czterdzieści siedem tysięcy dwieście sześćdziesiąt sześć 50/100 ) złotych z odsetkami od dnia 25 marca 2014 r. do dnia zapłaty, a w pozostałej części powództwo oddala;

b) w punkcie II (drugim) w ten sposób, że zasądza od pozwanego Skarbu Państwa Prezydenta Miasta (...) na rzecz powoda V. T. kwotę 2.047.266, 50 (dwa miliony czterdzieści siedem tysięcy dwieście sześćdziesiąt sześć 50/100 ) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 25 marca 2014 r. do dnia zapłaty, a w pozostałej części powództwo oddala;

c) w punkcie IV (czwartym) przez jego uchylenie;

II. oddala apelację powodów w pozostałej części;

III. ustala, że koszty procesu obejmujące roszczenia powodów przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta (...) ponosi w całości Skarb Państwa – Prezydent Miasta (...), a w części dotyczącej roszczeń powodów przeciwko

Agencji Mienia Wojskowego w zakresie postępowania przed Sądem Apelacyjnym ponoszą w całości powodowie i pozostawia szczegółowe rozliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu Sąd I instancji.

Na oryginale właściwe podpisy.

## UZASADNIENIE

Powodowie domagali się zasądzenia od pozwanych solidarnie kwoty po 2215 400 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wydania wyroku. Uzasadniając powództwo twierdzili, że są spadkobiercami J. i O. Z., których nieruchomość została wywłaszczona lecz podlegała zwrotowi na podstawie art. 236 ust 2 w zw. z art. 216 u.g.n. Pomimo złożenia przez powoda M. Z. wniosku o zwrot wywłaszczonej nieruchomości została ona zbyta na podstawie umowy zamiany. Wobec niemożności uzyskania zwrotu nieruchomości powodowie domagają się odszkodowania.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 21 maja 2012r. oddalił powództwo obu powodów oraz zasądził od nich solidarnie na rzecz każdego z pozwanych kwotę po 7 200 zł tytułem kosztów postępowania. Podstawą wydanego wyroku były następujące ustalenia:

J. Z. i O. Z. władali działką nr (...) położoną w (...), objętą księgą wieczystą MW Nr (...) od 1945r. W dniu 23 kwietnia 1966r. zawarli z Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w (...) umowę sprzedaży działek nr (...) o łącznej powierzchni 4,21 ha. Nabycie własności nastąpiło w trybie art. 3 ust.2 i art. 6 ustawy z 12 marca 1958r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości. W § 2 ust 2 umowy wskazano, że nieruchomość jest niezbędna dla wykonywania zadań określonych w zatwierdzonych planach gospodarczych. Decyzją z dnia 24 grudnia 1966r. Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w (...) orzekło wywłaszczenie innej nieruchomości położonej w (...) M. należącej do W. G. i J. Z. z przeznaczeniem na plac ćwiczeń dla wojska./ W 1967r. należące do rodziny Z. działki nr (...) i (...) zostały scalone w jedną działkę (...). W dniu 10 lipca 1969r. został sporządzony protokół zdawczo odbiorczy stwierdzający m. in., że działka nr (...) została przekazana w użytkowanie Ministerstwu Obrony Narodowej.

Po wywłaszczeniu rodzina Z. w dalszym ciągu posiadała gospodarstwo na działce nr (...), za zgodą władz wojskowych. W piśmie z dnia 17 grudnia 1975r. zastępca dyrektora Wydziału Rolnictwa, Leśnictwa i Skupu Urzędu Wojewódzkiego stwierdził, że jednostka wojskowa postanowiła objąć we władanie sporne siedlisko należące do rodziny Z. w zamiarze postawienia tam chlewni i konieczne jest wywłaszczenie pozostałych gruntów należących do Z.. Z treści pisma Kierownika Miejskiego Biura Gospodarki Terenami Urzędu Miejskiego w (...) z dnia 19 sierpnia 1975r. wynika, że O. Z. i M. Z. wnieśli o zwrot nieruchomości, która pomimo przekazania na rzecz MON pozostaje nadal w ich posiadaniu. Rodzina Z. opuściła działkę nr (...) na przełomie roku 1980 i 1981.

Decyzją z dnia 15 stycznia 2002r. Prezydent Miasta (...) orzekł o wygaszeniu z dniem 2 października 2001 r. prawa trwałego zarządu Ministerstwa Obrony Narodowej dotyczącego m. in. Spornej działki.

W piśmie z dnia 11 lipca 2003r. M. Z. zwrócił się do Prezydenta Miasta (...) z wnioskiem o zwrot wywłaszczonej nieruchomości. O złożeniu tego wniosku powiadomił Agencję Mienia Wojskowego. W dniu 31 grudnia 2003r. Skarb Państwa - Agencja Mienia Wojskowego zawarła z Centrum (...) d sp. z o.o. umowę zamiany na podstawie której wywłaszczona działka została zbyta

W ocenie Sądu Okręgowego cel wywłaszczenia jakim było urządzenie poligonu został zrealizowany. Przemawia za tym scalenie działek (...) i (...) w jedną działkę (...), przekazanie nieruchomości w użytkowanie Ministerstwu Obrony Narodowej, fakt prowadzenia przez rodzinę Z. gospodarstwa rolnego za zgodą władz wojskowych oraz ustawienie tablic informujących, że jest to teren wojskowy.

Wyrok Sądu Okręgowego został zaskarżony apelacją powodów, którzy zarzucili

- naruszenie art. 233 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów,

- nierozpoznanie istoty sprawy,
- naruszenie art. 136 ust 1 u.g.n., art. 137 ust 1 i 2 u.g.n
- naruszenie art. 417 § 1 k.c.

Wskazując na te zarzuty pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie od powodów na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja częściowo zasługuje na uwzględnienie. Nie budzą wątpliwości ustalenia Sądu Okręgowego dotyczące celu wywłaszczenia oraz podejmowanych w związku z tym czynności prawnych oraz treści wydawanych decyzji administracyjnych. Ustalenia te znajdują bowiem potwierdzenie w przeprowadzonych dowodach z dokumentów, których autentyczność i wiarygodność nie była kwestionowana. Niepodważane są także ustalenia co do tego, że powodowie są spadkobiercami wywłaszczonych właścicieli wywłaszczonej nieruchomości. Nie ma natomiast podstaw do przyjęcia, że nieruchomość była wykorzystywana zgodnie z celem wywłaszczenia. Oceniając materiał dowodowy sprawy należy wziąć pod uwagę, że wszelkimi dowodami dokumentującymi sposób wykorzystywania wywłaszczonej nieruchomości dysponować mogą jedynie pozwani. Tym samym powodowie nie mogą być obciążani konsekwencjami nieprzedstawienia wystarczających dowodów pozwalających określić sposób wykorzystywania nieruchomości przez jednostkę wojskową. Znamiennym jest, że powołane przez Sąd Okręgowy dokumenty jednoznacznie wskazują, że sporna działka była pomimo wywłaszczenia wykorzystywana na cele rolne przez powodów, a jedynym celem konkretnie dającym się ustalić, które zamierzała zrealizować jednostka wojskowa była budowa chlewni.

Kwestią o podstawowej doniosłości dla rozstrzygnięcia sprawy było wyjaśnienie czy nieruchomość będąca przedmiotem wywłaszczenia podlegała zwrotowi na rzecz osoby wywłaszczonej lub jej następców prawnych. W orzecznictwie trafnie zwraca się uwagę na fakt, że organy państwowe dokonujące wywłaszczenia powinny liczyć się też z ewentualnością zwrotu nieruchomości w razie gdy odpadnie cel wywłaszczenia i dokładać staranności, aby zadośćuczynić roszczeniu byłego właściciela. Obowiązek ten nie wyczerpuje się w realizowaniu powinności zwrotu nieruchomości zbędnej na potrzeby określone w wywłaszczeniu, ale także obejmuje podejmowanie czynności zmierzających do skutecznego zapobieżenia aktom zadysonowania taką nieruchomością, która na podstawie art. 229 u.g. n. prowadziły do utraty roszczenia o jej zwrot. ( Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 sierpnia 2009r. sygn.. akt. IV CSK 187/09 ). Niewątpliwie przedmiotowa nieruchomość została skutecznie zbyta, co uniemożliwia powodom domaganie się jej zwrotu. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy nieruchomość zbyta na podstawie umowy przewidzianej w art. 6 ust 1 ustawy z dnia 12 marca 1958r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (tj. Dz. U. z 1974r. Nr 10 poz. 64) jest nieruchomością wywłaszczoną w rozumieniu art. 34 ust.1 ustawy. Warunkiem wytoczenia powództwa o zwrot takiej nieruchomości jest ostateczna decyzja organu administracji państwowej stwierdzająca, że nieruchomość nie została zużyta w całości lub w części i jest zbędna na cele, dla których nastąpiło jej nabycie. ( Uchwała S.N z 11 kwietnia 1985r. III CZP 13/85). Powodowie nie dochodzą zwrotu nieruchomości lecz odszkodowania. Dla oceny zasadności roszczenia powodów nie jest więc konieczne wydanie decyzji o tym, że nieruchomość nie została użyta w całości lub części na cele, dla których nastąpiło jej nabycie. Zgodnie bowiem z art. 136 § 2 u.g.n. w razie powzięcia zamiaru użycia wywłaszczonej nieruchomości na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu właściwy organ zawiadamia poprzedniego właściciela lub jego spadkobierców o tym zamiarze informując równocześnie o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości. Postępowanie administracyjne zmierza zatem do orzeczenia o ewentualnej zasadności żądania zwrotu nieruchomości. Po zbyciu nieruchomości byłoby to zatem postępowanie bezprzedmiotowe. Z normy zawartej w art. 136 § 2 u.g.n. o 137 u.g.n. wywieść należy obowiązek organu administracji wyjaśnienia, czy wywłaszczona nieruchomość została wykorzystana zgodnie z celem wywłaszczenia i czy istnieją przesłanki uzasadniające żądanie właściciela lub ich spadkobierców do zwrotu nieruchomości. W przeciwnym przypadku regulacja ustawowa tej kwestii byłaby prakseologicznie niespójna. Zbycie nieruchomości osobie pozostającej w dobrej

wierze zawsze bowiem unicestwienia możliwość skutecznego domagania się jej zwrotu. Kwestia odpowiedzialności za szkody wyrządzone niezgodny z prawem działaniem lub zaniechaniem przy wykonywaniu władzy publicznej została uregulowana w art. 417 k.c.. Przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej jest szkoda, fakt jej wyrządzenia przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej oraz łączący te zdarzenia związek przyczynowy. Nie jest więc konieczne rozważanie czy niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie było zachowaniem zawinionym.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do ustalenia, że nieruchomości była wykorzystywana zgodnie z celem wywłaszczenia i stała się zbędna dopiero po jego zrealizowaniu. Do 1980- 1981r. wywłaszczeni właściciele nieruchomości dalej byli jej posiadaczami, korzystając z niej w dotychczasowym zakresie, później nieruchomości także nie była wykorzystywana przez wojsko zgodnie z celem wywłaszczenia, którym nie mógł być z pewnością zamiar prowadzenia produkcji rolnej. Słusznie Sąd Okręgowy zwraca uwagę na fakt, że realizacja celu wywłaszczenia nie musiała polegać na stałym wykorzystywaniu nieruchomości. Niewątpliwie jednak uzyskanie przez Skarb Państwa prawa własności oraz wykonywanie tego prawa w ramach trwałego zarządu przez jednostkę wojskową musi być związane z funkcjonowaniem tej jednostki i z realizowanymi przez nie celami zgodne. Takiego związku w okolicznościach niniejszej sprawy nie da się wykazać. Z pewnością nie można uznać za faktyczne wykorzystywanie nieruchomości dokonane zmiany ewidencyjne czy też ustawienie tablic ostrzegających, że jest to teren wojskowy.

Pozwana Agencja Mienia Wojskowego zasadnie podnosiła, że nie ma ona biernej legitymacji procesowej w niniejszej sprawie. Agencja ta nie ma bowiem żadnych kompetencji do oceny czy nieruchomości została wykorzystana na cele dla których została nabyta oraz czy nieruchomości ta podlega zwrotowi. Nie jest ona organem administracyjnym właściwym do spraw wywłaszczeń. Nie mogła więc dopuścić się zaniedbania polegającego na pozbawieniu powodów możliwości domagania się jej zwrotu.

Przyjmując, że roszczenie jest uzasadnione co do zasady, konieczne było ustalenie rozmiaru szkody wyrządzonej powodowi. Wymagało to ustalenia wartości nieruchomości, która została zbyta bez przeprowadzenia postępowania dotyczącego jej zwrotu. Kwestia to została w sposób wiarygodny wyjaśniona w opinii biegłej I. O. ( k.882- 924 ). Zgodnie z tą opinią wartość nieruchomości według stanu z przełomu 1980/1981 oraz cen na dzień sporządzenia operatu szacunkowego ( lipiec 2013) wynosiła 4 176 700 zł. Zwaloryzowana wartość odszkodowania za 4,21 ha wyniosła 95 295 zł, a za część objętą sporem 82 167 zł.

Podnoszone przez powodów zastrzeżenia dotyczące wyceny nieruchomości nie jest zasadne. W pierwszej kolejności należy zauważyć, że sporna nieruchomości nigdy nie przeznaczona była na cele inwestycyjne. Powoływanie się na wytyczne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy P.- M. nie jest zasadne, gdyż nie jest to dokument w sposób wiążący ustalający przeznaczenie nieruchomości i dotyczy innego terenu. Wartości nieruchomości nie można oceniać biorąc za podstawę plany niewiążące prawnie i ostatecznie nie zrealizowane. Nie ulega natomiast wątpliwości, że obecnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie nieruchomości to zieleni chroniona w zespole przyrodniczo-krajobrazowym. Nie jest trafny zarzut, że biegła nie zbadała możliwości zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Oczywistym jest bowiem, że oszacowanie wartości nieruchomości powinno uwzględniać jej aktualny stan prawny, a nie hipotetyczną możliwość jego zmiany. Trudno wymagać od biegłego aby rozważał jak rozstrzygnięto by ewentualny wniosek o zmianę. Należy w związku z tym zauważyć, że zgodnie z art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim jest on uchwalony. Konieczna byłaby zatem uchwała rady gminy poprzedzona procedurą szczegółowo uregulowaną w powołanej wyżej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Próba przewidywania rezultatu takiej procedury byłaby dowolną spekulacją. Wobec zasadnego przyjęcia, że nieruchomości podlega wycenie przy uwzględnieniu postanowień obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego argumentacja tracą na doniosłości argumenty powodów, że nieruchomości uwzględnione przy wycenie nie są w ich przekonaniu dostatecznie podobne z uwagi na ich przyszłościową przydatność inwestycyjną.

Pozwani nie podnieśli żadnych zarzutów mogących wskazywać na wadliwość dokonanie przez biegłą wyceny.

Złożone przez powodów, w toku postępowania apelacyjnego, wnioski dowodowe mające potwierdzać fakt niewykorzystania nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem były po pierwsze spóźnione, a po drugie zbędne. Zebrany w dotychczasowym postępowaniu materiał dowodowy jest wystarczający dla dokonania ustalenia, że nieruchomość będąca przedmiotem wywłaszczenia nigdy nie była wykorzystywana zgodnie z celem wywłaszczenia. Ponadto z pisma Archiwum Ministerstwa Obrony Narodowej z dnia 5 lutego 2014r. (k. 987) wynika, że dokumenty z których miałyby zostać przeprowadzony dowód zostały przesłane pełnomocnikowi powodów w odpowiedzi na jego pismo z dnia 27 stycznia 2014r. Nie przekonuje to do twierdzenia, że dokumentów tych powodowie wcześniej nie mogli uzyskać. Nie był także zasadny wniosek złożony już po zamknięciu rozprawy o przeprowadzenie dowodu z planu zagospodarowania przestrzennego aglomeracji (...) z 1977r. W uzasadnieniu wniosku powód ogólnie jedynie wskazuje, że odnalazł Plan Zagospodarowania Przestrzennego Aglomeracji (...) z 1977r., nie wyjaśniając dlaczego nie mógł tego zrobić wcześniej. Ponadto w istocie rzeczy pismo polemiczne z opinią biegłej zostało zilustrowane szkicami pochodzącymi z Internetu oraz pięcioma fotografiami z których cztery to okładki a piąta to szkic większego obszaru ( od R. do M.). Ponadto zauważyć trzeba, że w 1977r. obowiązywała ustawa z dnia 31 stycznia 1961r. o planowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 1975r. Nr 11 poz. 67 ze zm.). Zgodnie z art.24 tej ustawy zatwierdzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następowało uchwałą prezydium rady narodowej oraz podlegało ogłoszeniu w dzienniku urzędowym wojewódzkiej rady narodowej. Na takie akty prawne powodowie się nie powołują. Zatem wbrew stanowisku powodów nie ma podstaw do przyjęcia, że przedstawione kopie dokumentów wskazują na nierzetelność opinii biegłej i nieprawidłową wycenę nieruchomości.

Uwzględniając określoną przez biegłą wartość nieruchomości wynoszącą 4 176 700 zł oraz zwaloryzowaną wartość nieruchomości w wysokości 82 167 zł należało przyjąć, że każdy z powodów może domagać się kwoty 2 047 266 ,50 zł. W pozostałej części powództwo podlegało oddaleniu.

Biorąc powyższe okoliczności pod uwagę Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 417 § 1 k.c. i art. 236 § 2 u.g.n i art. 137 u.g.n. orzeczono jak w pkt. I a i b. Powództwo przeciwko Agencji Mienia Wojskowego w (...) oddalono z uwagi na brak biernej legitymacji procesowej. Na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak w pkt. II. Rozstrzygając o kosztach procesu Sąd Apelacyjny wziął pod uwagę, że powództwo przeciwko Skarbowi Państwa zostało oddalone jedynie w nieznacznej części natomiast przeciwko Agencji Mienia Wojskowego przegrali w całości. Szczegółowe rozliczenie tych kosztów zgodnie z art. 108 § 1 k.p.c. pozostawiono referendarzowi sądowemu.