

Sygn. akt I C 397/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSO Maria Stelska

Protokolant Dorota Twardowska

po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2014 roku w L.

na rozprawie sprawy

z powództwa J. K., S. K., A. B. i S. B.

przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta L.

o zapłatę

I. powództwo oddała;

II. zasądza od powodów -J. K., S. K., A. B. i S. B. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta L. kwoty po 1 800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

III. przejmuje na rachunek Skarbu Państwa koszty sądowe, których powodowie nie mieli obowiązku uiszczać.

Sygn. akt IC 397/13

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 22 grudnia 2008 roku, skierowanym przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Wojewodę L., powodowie J. K., S. K. i M. B. wnieśli

o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz odszkodowania w kwocie 306.000,00zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia doręczenia pozwanemu odpisu pozwu za szkodę poniesioną przez powodów wskutek uniemożliwienia odzyskania wyłączonej nieruchomości położonej w L. przy ul. (...).

W treści uzasadnienia pozwu powodowie wskazali, iż swoje roszczenia wywodzą z faktu sprzedaży na rzecz Skarbu Państwa działki nr (...)

o powierzchni 2015m² położonej w L. przy ul. (...) oraz jej późniejszej sprzedaży na rzecz osoby trzeciej bez procedury zapytania ich jako jej poprzednich właścicieli o zainteresowanie nabyciem zwrotnym przedmiotowej nieruchomości. Zbycie przedmiotowej nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa nastąpiło na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 28 marca 1986 roku. W 2004 roku powodowie wystąpili do organu administracji – Prezydenta Miasta L.

z wnioskiem o zwrot sprzedanej nieruchomości. Na mocy decyzji Prezydenta Miasta L. z dnia 9 listopada 2005 roku umorzono postępowanie o zwrot nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), oznaczonej nr ewidencyjnym (...) o powierzchni 2040m² oraz decyzji utrzymującej ją w mocy. Następnie Wojewódzki Sąd Administracyjny w L. wyrokiem z dnia 2 kwietnia 2006 roku wydanym w następstwie skargi powodów

na decyzję organu administracji uznał ją za niezasadną i skargę oddalił. Wskazano, iż nieruchomości oznaczona numerem (...) nigdy nie została zagospodarowana zgodnie z celem przejęcia na rzecz Skarbu Państwa czyli celem wskazanym w akcie notarialnym z dnia 28 marca 1986 roku, a w związku z tym powodom przysługuje roszczenie o jej zwrot (pozew wraz z uzasadnieniem k. 2-5).

W odpowiedzi na pozew z dnia 19 stycznia 2009 roku pozwany nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, iż w rozpoznawanej sprawie Skarb Państwa nie nabył prawa własności przedmiotowej działki gruntu w drodze instytucji wywłaszczenia. Podkreślono, iż w niniejszej sprawie notarialna umowa sprzedaży nieruchomości opisanej w pozwie jest umową cywilnoprawną i w niniejszej sprawie nie mają zastosowania przepisy ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości. Z tego powodu wydanie przez Prezydenta Miasta L. decyzji z dnia 9 listopada 2005 roku orzekającej o umorzeniu postępowania o zwrot nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 2040m² oraz decyzji utrzymującej ją w mocy jest zgodne z prawem. Potwierdza to fakt, iż Wojewódzki Sąd Administracyjny w L. wyrokiem z dnia 21 kwietnia 2006 roku wydanym w następstwie skargi powodów na decyzję organu administracji uznał ją za niezasadną i skargę oddalił. Z tego powodu – w ocenie pozwanego – Skarb Państwa nie wyrządził czynu niedozwolonego, za likwidację którego skutków ma być odpowiedzialny. Ponadto wskazano, iż nawet gdyby uznać, iż przedmiotowa nieruchomość została wywłaszczona, to została wykorzystana na cel zgodny z celem jej nabycia bowiem na terenie przedmiotowej nieruchomości wzniesiono budynek biurowy wchodzący w skład bazy magazynowej wykorzystywanej przez nieistniejące przedsiębiorstwo (...). W wyniku likwidacji przedsiębiorstwa kompleks nieruchomości został podzielony na mniejsze części i zbyty. Końcowo wskazano, iż pozwany nie uznaje roszczenia zarówno co do zasady jak i co do wysokości ewentualnej, wskazywanej przez powodów szkody (odpowiedź na pozew k. 40-44).

Na rozprawie w dniu 3 lutego 2009 roku pełnomocnik powodów oświadczył, iż podstawą prawną dochodzonego roszczenia jest przepis art. 415 i nast. kc, jednakże wskazał, iż nie wyklucza odpowiedzialności Skarbu Państwa również w oparciu o przepis art. 471kc (protokół rozprawy k. 57-58).

Na rozprawie w dniu 27 października 2009 roku pełnomocnik pozwanego podniósł zarzut przedawnienia roszczenia dochodzonego w pozwie, z uwagi na fakt, iż prawo użytkowania wieczystego gruntu na rzecz Stowarzyszenia (...) z siedzibą w W. zostało wpisane w 1993 roku, zaś pozew w niniejszej sprawie został wniesiony w 2008 roku (protokół rozprawy k. 116-118).

Postanowieniem z dnia 15 grudnia 2009 roku tut. Sąd dokonał właściwej reprezentacji Skarbu Państwa w ten sposób, że ustalił, iż podmiotem uprawnionym do reprezentowania Skarbu Państwa w niniejszym procesie jest Prezydent Miasta L. w miejsce Wojewody L. (postanowienie k. 128v).

W odpowiedzi na pozew z dnia 11 stycznia 2010 roku Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta L. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, iż nabyte działki, w tym działka o nr (...) położona w L. przy ul. (...), zostały zagospodarowane zgodnie z celem nabycia, co oznacza, iż wygasła przysługująca byłemu właścicielowi ekspektatywa prawa żądania jej zwrotu i ustala więc prawną pomiędzy poprzednim właścicielem a Skarbem Państwa, który może korzystać z nieruchomości i rozporządzać nią bez ograniczeń. Z tego względu, roszczenia powodów wysunięte w pozwie są nieuzasadnione i powództwo winno zostać oddalone. Pozwany zgłosił też zarzut przedawnienia roszczenia powodów (odpowiedź na pozew k. 134-135).

W dniu 1 czerwca 2012 roku powódka M. B. zmarła

w związku z czym postępowanie w sprawie zostało zawieszono, zaś w dniu 14 kwietnia 2013 roku zostało podjęte z udziałem spadkobierców M. B., tj. A. B. oraz S. B. (odpis skrócony aktu zgonu k. 330, postanowienie k. 331, k. 339 i k. 340).

Na rozprawie w dniu 14 marca 2014 roku pełnomocnicy powodów J. K., S. K. oraz A. B. oświadczyli, iż modyfikują powództwo i wnoszą o zasądzenie na rzecz:

1. powoda J. K. kwoty 78.172,40zł wraz z odsetkami od dnia doręczenia pozwanemu odpisu pozwu podnosząc, iż kwota ta odpowiada 1/3 wartości szacunkowej działki pomniejszonej o 1/3 zwaloryzowanej kwoty 750000zł (przed denominacją) oraz kosztów procesu;
2. powoda S. K. kwoty 78.172,40zł wraz z odsetkami od dnia doręczenia pozwanemu odpisu pozwu podnosząc, iż kwota ta odpowiada 1/3 wartości szacunkowej działki pomniejszonej o 1/3 zwaloryzowanej kwoty 750000zł (przed denominacją) oraz kosztów procesu;
3. powódki A. B. kwoty 39.086,20zł wraz z odsetkami od dnia doręczenia pozwanemu odpisu pozwu oraz kosztów procesu (k. 395v ik. 422v).

Na rozprawie z dnia 15 maja 2014 roku pełnomocnik powoda J. K. i S. K. oświadczył, iż wyłączną podstawą żądania powodów jest fakt, iż cel wywłaszczenia działki nr (...) nie został zrealizowany (protokół rozprawy k. 423).

W toku postępowania strony podtrzymywały swoje stanowiska w sprawie (protokół rozprawy k. 57, k. 78, k. 116, k. 128, k. 154, k. 179, k. 205, k.275, k. 323, k. 335, k. 358, k. 395, k. 422).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W piśmie z dnia 6 września 1985 roku, skierowanym do F. K., Zakłady (...) w L. zawarły ofertę zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości – działki oznaczonej nr (...),

o powierzchni 2040m², położonej w L. przy ul. (...), powołując się na decyzję Nr (...) Wojewody L. z dnia 31 października 1983 roku o ustaleniu lokalizacji inwestycji na przedmiotowej działce w postaci budowy bazy produkcyjno – magazynowej. Nadto poinformowano, iż w przypadku braku zgody, Przedsiębiorstwo zastosuje tryb wywłaszczenia, bowiem zamierza rozpocząć realizację inwestycji w 1986 roku (oferta zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości k. 20).

W piśmie z dnia 23 września 1985 roku, skierowanym do J. K., Zakłady (...) w L. zawarły ofertę zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości – działki oznaczonej nr (...),

o powierzchni 2040m², położonej w L. przy ul. (...), powołując się na decyzję Nr (...) Wojewody L. z dnia 31 października 1983 roku o ustaleniu lokalizacji inwestycji na przedmiotowej działce w postaci budowy bazy produkcyjno – magazynowej. Poinformowano też, że w przypadku braku zgody, Przedsiębiorstwo zastosuje tryb wywłaszczenia bowiem zamierza rozpocząć realizację inwestycji w 1986 roku (oferta zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości k. 21).

W piśmie z dnia 23 września 1985 roku, skierowanym do E. K., Zakłady (...) w L. zawarły ofertę zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości – działki oznaczonej nr (...),

o powierzchni 2040m², położonej w L. przy ul. (...), powołując się na decyzję Nr (...) Wojewody L. z dnia 31 października 1983 roku o ustaleniu lokalizacji inwestycji na przedmiotowej działce w postaci budowy bazy produkcyjno – magazynowej. Poinformowano również, że w przypadku braku zgody, Przedsiębiorstwo zastosuje tryb wywłaszczenia bowiem zamierza rozpocząć realizację inwestycji w 1986 roku (oferta zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości k. 72).

Pismem z dnia 4 stycznia 1986 roku, skierowanym do J. K., Zakłady (...) w L. poinformowały,

że w dniu 17 stycznia 1986 roku nastąpi zawarcie umowy kupna nieruchomości, tj. działki nr (...) o powierzchni 2040m² (zawiadomienie k. 22).

Pismem z dnia 15 stycznia 1986 roku, skierowanym do J. i E. K., Zakłady (...) w L. poinformowały, że spotkanie w sprawie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości nastąpi w dniu 17 lutego 1986 roku w (...) Biurze (...) w L. (zawiadomienie k. 23).

Pismem z dnia 20 lutego 1986 roku, skierowanym do J. K., Zakłady (...) w L. poinformowały, że ostateczny termin na zawarcie umowy kupna nieruchomości w (...) Biurze (...) w L. został wyznaczony na dzień 17 marca 1986 roku (zawiadomienie k. 24).

W dniu 28 marca 1986 roku w (...) Biurze (...)

w L. przed notariuszem M. K., pomiędzy E. K., M. B., S. K., J. K. – współwłaścicielami po ¼ części niezabudowanej działki gruntu ornego położonej w L. przy ul. (...), oznaczonej nr (...),

o powierzchni 2040m⁽²⁾, a C. D. Zakładu (...) w L. oraz S. Z. D. Zakładu (...)

w L.- działających łącznie w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa – Zakładów (...) w L., została zawarta umowa sprzedaży, na mocy której E. K., M. B., S. K., J. K. zbyli na rzecz Skarbu Państwa opisaną wyżej nieruchomość. W dniu 1 grudnia 1989 roku E. K. zmarła, zaś spadek po zmarłej nabyli jej dzieci: M. B., S. K.

i J. K. po 1/3 części każde z nich (akt notarialny k. 399, postanowienie k. 15, zeznania J. K. k. 57v-58 i k. 154v w zw. z k. 117v i k. 178v-180v).

Na mocy decyzji z dnia 12 września 1985 roku ustalono dla Zakładów (...) w L. miejsce i warunki realizacji inwestycji, tj. bazy magazynowo – produkcyjnej przy ul. (...).

W miesiącu wrześniu 1986 roku wydane zostało pozwolenie na ogrodenie bazy magazynowo – produkcyjnej, w październiku 1986 roku pozwolenie na budowę budynku warsztatu z wiatą garażową, w listopadzie 1986 roku pozwolenie na budynek magazynowy. Baza magazynowo – produkcyjna została usytuowana na działkach oznaczonych nr (...) i częściowo nr (...) (koncepcja przystosowania k. 208, plan realizacyjny k. 209-243, opinia biegłego geodety k. 266-271).

Prawa zarządu przedmiotowej nieruchomości ustanowiono na rzecz Zakładów (...) w L. decyzją Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Miejskiego w L.

z dnia 29 czerwca 1988 roku. W 1991 roku Zakłady (...) pismem z dnia 31 maja 1991 roku zwróciły się do Urzędu Rejonowego w L. o wydanie decyzji stwierdzającej użytkowanie wieczyste gruntu położonego w L. przy ul. (...) oraz własności budynków będących w trakcie budowy. Decyzją z dnia

29 października 1991 roku, (...), wydaną na podstawie

art. 1,2,3 ustawy z dnia 29 września 1990 roku o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, Wojewoda L. stwierdził,

że grunty zabudowane stanowiące własność Skarbu Państwa położone

w L. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 13573m⁽²⁾, będące w dniu 5 grudnia 1990 roku w zarządzie Zakładów (...) w L. stały się z tym dniem z mocy prawa przedmiotem użytkowania wieczystego, a budynki (budowle) znajdujące się na tych gruntach stały się z mocy prawa własnością Zakładów (opinia biegłego k. 266-271, decyzja k. 403-404).

W latach 1991 – 1992 sytuacja finansowa Zakładu (...) w L. ulegała pogorszeniu, w roku 1993

w stosunku do nieruchomości objętych księgą wieczystą nr (...) wszczęto dwa postępowania egzekucyjne. Aktem notarialnym sporządzonym

w dniu 10 września 1993 roku Zarządca Komisarzyczny Zakładu (...) w L. dokonał sprzedaży na rzecz Stowarzyszenia Elektryków (...) w W. prawo użytkowania wieczystego działek położonych w L. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 13573m⁽²⁾ oraz własność znajdujących się na nieruchomości budynków stanowiących zespół magazynowo- produkcyjny. W 1995 roku wykonana została na przedmiotowej nieruchomości inwentaryzacja

przyłącza telefonicznego, zaś w 1996 roku inwentaryzacja przyłącza centralnego ogrzewania (akt notarialny k. 362-363, opinia biegłego geodety k. 266-271 i k. 282-286, zeznania J. K. k. 57v-58 i k. 154v w zw. z k. 117v i k. 178v-180v).

O powyższym fakcie poprzedni właściciele działki nr (...) nie zostali powiadomieni (bezsporne).

W dniu 10 sierpnia 2004 roku powodowie wystąpili o zwrot przedmiotowej nieruchomości. Decyzją z dnia 9 listopada 2005 roku, nr (...) (...) (...) Prezydent Miasta L. umorzył postępowanie o zwrot wywłaszczonej nieruchomości, położonej w L. przy ul. (...) w odniesieniu do działki nr (...) o powierzchni 2040m⁽²⁾. Po rozpoznaniu odwołania od powyższej decyzji, Wojewoda L. decyzją z dnia 16 stycznia 2006 roku utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję. Wojewódzki Sąd Administracyjny w L., wyrokiem z dnia 2 kwietnia 2006 roku wydanym w następstwie skargi J. K., M. B. i S. K. na powyższą decyzję organu administracji, uznał ją za niezasadną i skargę oddalił (decyzja k. 16, decyzja k. 17-18, skarga k. 25-26, wyrok k. 27, zeznania J. K. k. 57v-58 i k. 154v w zw. z k. 117v i k. 178v-180v).

Minister Infrastruktury w W. decyzją z dnia 28 stycznia 2009 roku uchylił decyzję Wojewody L. z dnia 15 października 2008 roku orzekającą o odmowie wznowienia postępowania zakończoną ostateczną decyzją Wojewody L. z dnia 16 stycznia 2006 roku utrzymującą w mocy decyzję Prezydenta Miasta L. z dnia 9 listopada 2005 roku o umorzeniu postępowania w sprawie zwrotu nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 2040m² (decyzja k. 73-74).

Wojewoda L. decyzją z dnia 9 czerwca 2009 roku odmówił uchylenia ostatecznej decyzji z dnia 16 stycznia 2006 roku oraz poprzedzającej ją decyzji Prezydenta Miasta L. z dnia 9 listopada 2005 roku (decyzja k. 97).

Działka nr (...) o powierzchni 0,2040ha położona jest w L. przy ul. (...) (obręb (...) L.). Aktualnie przedmiotowa działka jest własnością Skarbu Państwa i wchodzi w skład zabudowanej nieruchomości, której użytkownikiem wieczystym jest Stowarzyszenie (...) z siedzibą w W.. W aktualnym planie zagospodarowania przestrzennego działka ta znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem (...), tj. przeznaczonym pod aktywność gospodarczą. Przedmiotowa działka posiada kształt zbliżony do wąskiego prostokąta. Krótszym bokiem długości około 12m przylega ona bezpośrednio do utwardzonej asfaltem ulicy (...). Jej aktualną zabudowę stanowią budowle w postaci ogrodzenia oraz różnych podziemnych sieci przesyłowych. Aktualna szacunkowa wartość rynkowa przedmiotowej działki nr (...) bez wartości jej zabudowy i zagospodarowania wynosi 288.300,00zł netto, zwaloryzowana na 2014 rok kwota 750.000,00zł (po denominacji to 75,0zł) uzyskana ze sprzedaży tej działki w 1986 roku wynosi aktualnie 53.782,80zł (opinia biegłego k. 368-377).

Działka nr (...) o powierzchni 1533m⁽²⁾, położona w L. przy ul. (...), zabudowana jest budynkiem biurowym 3-kondygnacyjnym oraz budynkiem niemieszkalnym 1-kondygnacyjnym o powierzchni użytkowej lokali 600m⁽²⁾, budowle te powstały po 1986 roku. Działka nr (...) o powierzchni 2015m⁽²⁾, położona w L. przy ul. (...), jest niezabudowana naziemnie, natomiast zlokalizowane są na niej podziemne urządzenia infrastruktury technicznej w postaci przewodów sieci ciepłej niskiego ciśnienia (podwójnych) o przekroju 150 mm, przewodów energetycznych niskiego napięcia, sieci wodociągowej o przekroju 80 mm oraz fragmentu sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju 150 mm. Urządzenia te służą zaopatrzeniu budynków zlokalizowanych na działce nr (...) w energię ciepłą, elektryczną oraz wodę (wypis z rejestru gruntów i budynków k. 158, mapa zasadnicza k. 159-160, opinia biegłego geodety k. 323v-324).

Powyższych ustaleń faktycznych Sąd dokonał na podstawie przytoczonych wyżej dowodów, w tym częściowo na podstawie zeznań powoda J. K. (w zakresie zgodnym z ustaleniami faktycznymi). Odnośnie dokumentów

zgrupowanych w aktach sprawy, to strony nie kwestionowały ich prawdziwości i nie zgłaszały w stosunku do nich żadnych zarzutów. Sąd uznał te dowody za wiarygodne. Należy zauważyć,

że w sprawie zasięgnięto opinii dwóch biegłych sądowych: z zakresu geodezji oraz biegłego w zakresie budownictwa i wyceny nieruchomości. W ramach kontroli merytorycznej i formalnej opinii, nie dopatrzył się Sąd nieprawidłowości pozwalających na odebranie złożonym przez biegłych opinii przymiotu pełnowartościowego źródła dowodowego. Zawarte w nich wnioski są logicznie i wyczerpująco uzasadnione. W toku postępowania nie ujawniły się żadne okoliczności mogące podważyć zaufanie do wiedzy i bezstronności biegłych, którzy je opracowywali.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo podlega oddaleniu w całości.

W niniejszej sprawie powodowie domagali się od pozwanego zasądzenia na ich rzecz odszkodowania za szkodę poniesioną przez powodów wskutek uniemożliwienia im odzyskania wywłaszczonej nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...). Argumentem przemawiającym za uwzględnieniem powództwa był w ocenie powodów fakt, iż cel wywłaszczenia na przedmiotowej działce nie został przez pozwanego zrealizowany (k. 423). Pozwany w toku całego niniejszego postępowania konsekwentnie negował zasadność wniesionego powództwa, podniósł też zarzut przedawnienia roszczenia objętego pozwem.

Na wstępie wskazać należy, iż co do zasady istnieje możliwość domagania się odszkodowania za uniemożliwienie otrzymania zwrotu wywłaszczonej nieruchomości. Oczywiście jest, że organy państwowe dokonujące wywłaszczenia powinny liczyć się z ewentualnością zwrotu nieruchomości w razie gdy odpadnie cel wywłaszczenia i dokładać staranności, aby zadośćuczynić roszczeniu byłego właściciela. Obowiązek ten nie wyczerpuje się w zrealizowaniu powinności zwrotu nieruchomości zbędnej na potrzeby określone w wywłaszczeniu, ale obejmuje także podejmowanie czynności zmierzających do skutecznego zapobieżenia aktom zadysponowania taką nieruchomością, które na podstawie art. 229 ustawy

z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. - Dz. U.

z 2010r., Nr 102, poz. 651) prowadziły w rezultacie do utraty roszczenia o jej zwrot. Zgodnie bowiem z przepisem art. 229 u.g.n., roszczenie, o którym mowa w art. 136 ust. 3 cyt. wyżej ustawy, 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.

Stosownie zaś do treści przepisu art. 136 ust. 3 zd. 1 powołanej wyżej ustawy, poprzedni właściciel lub jego spadkobierca mogą żądać zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub jej części, jeżeli stosownie do przepisu art. 137, stała się ona zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu. Po myśli zaś przepisu art. 137 ust. 1 wymienionej ustawy, nieruchomość uznaje się za zbędną na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu, jeżeli pomimo upływu 7 lat od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, nie rozpoczęto prac związanych z realizacją tego celu albo pomimo upływu 10 lat od dnia,

w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, cel ten nie został zrealizowany.

Z uwagi na fakt, że szkoda może być wyrządzona przez zaniechanie, które może polegać na niewypełnieniu ustawowego obowiązku zwrotu wywłaszczonej zbędnej nieruchomości na cel uzasadniający wywłaszczenie, możliwe jest domaganie się odszkodowania (vide wyrok Sądu Najwyższego

z dnia 12 sierpnia 2009 r. IV CSK 187/09, LEX nr 529690). Jednakże w takim przypadku w pierwszej kolejności konieczne jest wykazanie przez domagającego się zasądzenia odszkodowania z tego tytułu (art. 6 k.c.), że nieruchomość nie została wykorzystana na cele deklarowane przy jej wywłaszczeniu, a tym samym, że istniały przesłanki do wydania orzeczenia o jej zwrocie.

W praktyce uznanie, że zachodzą przesłanki do zwrotu wywłaszczonej nieruchomości sprowadza się do stwierdzenia, że wywłaszczona nieruchomość bądź jej część nie została zagospodarowana na przewidywane w decyzji wywłaszczeniowej cele inwestycyjne. Orzecznictwo sądowe dopuszcza również możliwość istnienia pewnych

odstępstw w realizacji inwestycji, której realizacja uzasadniała wywłaszczenie danej nieruchomości pod warunkiem, że nie są to odstępstwa (zmiany) jakościowe, zmieniające całkowicie cel (por. wyrok NSA w Warszawie z dnia 13 marca 1998 r. IV SA 936/96, LEX nr 45952).

W każdym bądź jednak razie podkreślenia w tym miejscu wymaga, iż to na stronie powodowej, zgodnie z art. 6 kc, spoczywa obowiązek udowodnienia, że gdyby nie została wydana decyzja uwłaszczeniowa, to nieruchomość zostałaby zwrócona.

Należy zwrócić uwagę na fakt, iż w niniejszej sprawie, wybudowana baza magazynowo-produkcyjna przy ul. (...) w L. wszak stała się podmiotowi, który go zrealizował zbędna, przez co wyzbył się on uprzednio przejętej nieruchomości, jednakże cel ten nie jest tożsamy ze zbędnością nieruchomości na cel wywłaszczenia w rozumieniu powołanego wyżej przepisu art. 136 u.g.n, bowiem przepis ten dotyczy tych przypadków, gdy nie został zrealizowany cel, dla którego wywłaszczono nieruchomość (por. wyrok NSA w Warszawie z dnia 6 maja 1998 r. IV SA 1653/96, LEX nr 45932).

W szczególności nie można mówić o zbędności na cel wywłaszczenia, gdy nieruchomość po wywłaszczeniu została zagospodarowana i wykorzystana zgodnie z celem wywłaszczenia określonym w decyzji, a dopiero później jej przeznaczenie zmieniono (vide wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 23 grudnia 1999 r. IV SA 2140/97, LEX nr 48695, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach z dnia 15 listopada 2012 r. II SA/Ke 718/12, LEX nr 1240898). W sytuacji realizacji celu wywłaszczenia, późniejsze inne rozporządzenie nieruchomością wywłaszczoną nie mieści się w ustawowym rozumieniu zbędności nieruchomości na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu (wyrok WSA w Krakowie z dnia 11 lipca 2008 r. II SA/Kr 419/08 LEX nr 499838).

W konsekwencji nieruchomość, na której został zrealizowany cel wywłaszczenia w rozumieniu art. 137 u.g.n., która następnie została zbyta powoduje, że roszczenie o zwrot nieruchomości nie powstaje (wyrok WSA w Rzeszowie z dnia 5 sierpnia 2009 r. II SA/Rz 169/09, LEX nr 553192).

Oznacza to, że jeśli nieruchomość po wywłaszczeniu została wykorzystana na cel określony w decyzji wywłaszczeniowej, to wygasa przysługująca byłemu właścicielowi ekspektatywa prawa żądania jej zwrotu i w ten sposób ostatecznie ustala więź prawną pomiędzy poprzednim właścicielem a Skarbem Państwa - czy jednostką samorządu terytorialnego, który odtąd mógł korzystać z tej nieruchomości i rozporządzać nią bez jakichkolwiek ograniczeń, mających swe źródło w wywłaszczeniowej drodze nabycia nieruchomości (wyrok NSA w Warszawie z dnia 6 grudnia 2006 r. I OSK 193/06, LEX nr 291163).

Powodowie w rozpoznawanej sprawie dowodzili, że cel wywłaszczenia na nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), oznaczonej nr (...) nie został zrealizowany, przy czym wniosek taki wywodzili z obserwacji, że na gruncie nie dokonano żadnych prac. Nie było w sprawie sporne, że Skarb Państwa nieruchomość nabył od J. K., S. K. i poprzedniczki prawnej A. B. i S. B. po to, aby zgodnie z decyzją Nr (...) Wojewody L. z dnia 31 października 1983 roku o ustaleniu lokalizacji inwestycji, utworzyć na niej oraz na sąsiadujących działkach oznaczonych nr (...) bazę produkcyjno – magazynową dla Zakładów (...) w L.. Szczegółowy plan realizacji inwestycji został zaznaczony na planie sytuacyjnym stanowiącym załącznik do decyzji lokalizacyjnej. Cel wywłaszczenia (budowa bazy produkcyjno-magazynowej) nie wymagał podejmowania na gruncie działki oznaczonej nr (...) żadnych prac naziemnych.

W rozpoznawanej sprawie ustalone zostało, że cel wywłaszczenia nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), oznaczonej nr (...) będącej przedmiotem niniejszego postępowania, został zrealizowany. Decyzją Urzędu Miejskiego w L. Wydziału Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego z dnia 12 września 1985 roku, znak: (...) (...) (...) ustalono dla Zakładów (...) w L. miejsce i warunki realizacji inwestycji (cel wywłaszczenia), tj. bazy magazynowo-produkcyjnej przy ul. (...) w L.. Po roku 1986 obiekty bazy produkcyjno – magazynowej zostały usytuowane na

działkach oznaczonych nr (...) i częściowo (...). Działka nr (...) o powierzchni 1533m⁽²⁾, położona w L. przy ul. (...) zabudowana jest budynkiem biurowym 3-kondygnacyjnym oraz budynkiem niemieszkalnym 1-kondygnacyjnym o powierzchni użytkowej lokali 600m⁽²⁾, budowle te powstały po 1986 roku. Działka nr (...) o powierzchni 2015m⁽²⁾, położona w L. przy ul. (...) jest niezabudowana naziemnie, natomiast zlokalizowane są na niej podziemne urządzenia infrastruktury technicznej w postaci przewodów sieci cieplnej niskiego ciśnienia (podwójnych) o przekroju 150 mm, przewodów energetycznych niskiego napięcia, sieci wodociągowej o przekroju 80 mm oraz fragmentu sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju 150 mm. Sieci te służą obiektom wybudowanym na działkach sąsiednich i są z nimi funkcjonalnie powiązane. Działki o nr (...) połączone są jednym ogrodzeniem.

Z powyższego jednoznacznie wynika, że po dacie wywłaszczenia na przedmiotowej nieruchomości oznaczonej nr (...) wzniesiono podziemne urządzenia przesyłowe służące obiektom budowlanym bazy produkcyjno – magazynowej, tworzącym powiązaną całość. Nie ma zatem podstaw do przyjęcia, że cel wywłaszczenia na wywłaszczonej nieruchomości nr (...) nie został zrealizowany. Podkreślenia wymaga, iż obie działki, tj. działki położone w L. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 13573m⁽²⁾ stanowią jedną nieruchomość, łącznie zagospodarowaną i nie ma przy tym żadnego znaczenia okoliczność, iż budynki usytuowane są wyłącznie na działce nr (...), bowiem przez działkę nr (...) przechodzą podziemne sieci doprowadzone do tych obiektów. Podkreślenia wymaga, iż zagospodarowanie nie musi polegać jedynie na zabudowaniu budynkami ale również na urządzeniu infrastruktury niezbędnej do korzystania z budynków, takich jak chociażby place, parkingi, zieleń, urządzenia techniczne, itp.

W konsekwencji, w niniejszej sprawie nie ma podstaw do przyjęcia, że gdyby nie dokonano zbycia działki nr (...), to przedmiotowa nieruchomość podlegałaby zwrotowi z powodu niezrealizowania na niej celu wywłaszczenia.

Z powyższego wynika, że nabyte przez Skarb Państwa działki zostały zagospodarowane zgodnie z celem nabycia, tj. celem wskazanym w akcie notarialnym z dnia 28 marca 1986 roku.

Jeżeli zaś nieruchomość została wykorzystana na cel wywłaszczenia to niewątpliwym jest, iż wygasła ekspektatywa powodów prawa żądania jej zwrotu i ustala więc prawna pomiędzy poprzednim właścicielem a Skarbem Państwa, który w takiej sytuacji mógł korzystać z nieruchomości i rozporządzić nią bez ograniczeń, co miało miejsce w niniejszej sprawie.

W okolicznościach niniejszej sprawy Wojewoda L. nie miał więc obowiązku wynikającego z przepisu art. 69 ust. 1 ustawy z dnia

29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127) obowiązującej w dacie wydania powyższej decyzji, poinformowania poprzedniego właściciela gruntów lub jego spadkobierców o zamiarze użycia wywłaszczonej nieruchomości lub jej części na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu bo taka sytuacja nie miała miejsca w niniejszej sprawie. W konsekwencji oczywistym jest, że powodowie nie mieli żadnej wiedzy o okolicznościach, o których mowa w art.136 ust. 2 obecnie obowiązującej ustawy o gospodarce nieruchomościami, czy też poprzednio obowiązującej ustawie o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Jednakże jeszcze raz podkreślenia wymaga, iż tylko i wyłącznie zadysponowanie nieruchomością na inny cel, bez zawiadomienia osób uprawnionych o tym zamiarze, a zatem bez faktycznej ich zgody, stanowi naruszenie zakazu wyrażonego w treści art. 136 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (uprzednio z art. 69 ustawy o gospodarce gruntami).

W niniejszej sprawie, dokonanie obrotu nieruchomością, do której prawo zwrotu zostało zastrzeżone w ustawie jej byłemu właścicielowi bądź jego spadkobiercom, bez ich zgody, nie było działaniem niezgodnym z prawem, naruszającym chronione prawem interesy wywłaszczonego. Takie działanie organu państwa nie naruszyło podstawowych zasad demokratycznego państwa prawnego, w tym zasady zaufania do państwa i jego organów.

Reasumując, zrealizowanie celu wywłaszczenia oznacza, że nieruchomość nie może być traktowana jako zbędna w rozumieniu art. 137 u.g.n., a tym samym poprzedni właściciel (lub jego spadkobierca) nie nabywa roszczenia o jej

zwrot. Skoro zatem w niniejszej sprawie zostało stwierdzone, że roszczenie takie na rzecz powodów nie powstało, to zbędnym jest odnoszenie się do zarzutu pozwanego dotyczącego przedawnienia roszczenia powodów.

Gdyby jednakże hipotetycznie założyć, iż takie roszczenie powodom przysługiwałoby, to zdarzeniem, z którym powodowie mogli wiązać roszczenie odszkodowawcze, było zaniechanie powiadomienia o możliwości złożenia wniosku o zwrot nieruchomości. Zawiadomienie to, przy założeniu zasadności roszczenia, powinno było nastąpić najpóźniej w dacie sprzedaży nieruchomości, czyli 10 listopada 1993 roku. Strona powodowa nie wykazała żadnej konkretnej daty z jaką powodowie powzięli wiadomość o szkodzie i osobie zobowiązanej do jej naprawienia. Jak wskazał powód J. K. w swoich zeznaniach „, prywatnie dowiedziałem się, że działkę przejęło Stowarzyszenie (...) ale trudno mi powiedzieć kiedy to miało miejsce, było to jeszcze w latach 90-tych”. Niemożność ustalenia konkretnej daty, w jakiej powodowie dowiedzieli się o szkodzie i osobie za nią odpowiedzialnej, przemawia na ich niekorzyść, ponieważ w chwili wytoczenia powództwa roszczenie było przedawnione w porównaniu do daty zdarzenia wywołującego szkodę, w związku, z czym w ich interesie leżało wykazanie, że z uwagi na późniejsze od tego zdarzenia uzyskanie wiedzy o szkodzie i osobie zobowiązanej do jej naprawienia, podniesiony zarzut przedawnienia nie zasługiwałby na uwzględnienie.

W konsekwencji roszczenie powodów Sąd uznał za bezzasadne i oddalił powództwo w całości (punkt I wyroku).

Orzeczenie o kosztach procesu uzasadnia treść art. 105 § 1 kpc w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (jedn. tekst: Dz.U. z 2013r., poz. 490 ze zm).

Nieuiszczone koszty sądowe, których powodowie nie mieli obowiązku uiścić, Sąd, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28.07.2005 o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, przejął na rachunek Skarbu Państwa.

Mając powyższe na względzie i na podstawie cytowanych wyżej przepisów prawa, orzeczono jak w wyroku.