

Sygn. akt I C 738/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Maria Jaworska

Ławnicy : /

Protokolant: : st. sekr. sądowy Bożena Niecypor

po rozpoznaniu w dniu 7 kwietnia 2016 r. w Toruniu

przy udziale : /

sprawy z powództwa **H. N.**

przeciwko **Gminie Z.**

o zapłatę

1. Oddała powództwo.
2. Zasądza od powoda H. N. na rzecz pozwanej Gminy Z. kwotę 3.000,- zł (trzy tysiące złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.
3. Kosztami sądowymi, które nie zostały uiszczone obciąża Skarb Państwa.

(-) M. J.

I C 738/15

UZASADNIENIE

Powód H. N. w pozwie wniesionym do sądu 21 kwietnia 2015 roku wniósł o zasądzenie od pozwanej Gminy Z. na jego rzecz kwoty 848.571,42 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 3 kwietnia 2015 roku oraz zasądzenie kosztów procesu.

Twierdził, że jego rodzice W. i J. N. byli właścicielami nieruchomości położonej w S. o powierzchni 9,07 ha, w tym działki numer (...) o powierzchni 3,24 ha. W dniu 17 stycznia 1975 roku została wydana decyzja o przejęciu nieruchomości przez Skarb Państwa. Aktem notarialnym z 24 stycznia 1991 roku pozwana oddała nieruchomość gruntową o powierzchni 3,24 ha w użytkowanie wieczyste Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T.. Ta czynność naruszyła jego prawo pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości wynikające z art. 23 ustawy z 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Zgodnie z art. 23 pkt 3 tej ustawy gmina miała obowiązek zawiadomić na piśmie poprzednich właścicieli tej nieruchomości o przysługującym pierwszeństwie do nabycia prawa do podmiotowej nieruchomości przed oddaniem jej w użytkowanie. Właścicielami nieruchomości byli W. N. w 1/2 części i spadkobiercy po J. N., w tym powód H. N. w 3/28 części. Obecnie powód jest spadkobiercą majątku po matce W. N. w 1/3 części i przysługuje mu udział w spadku po rodzicach w 11/ 42 części. Zgodnie z treścią art. 23 ustawy 29.04.1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości pozwana winna była zwrócić się do byłych właścicieli gruntu umożliwiając im skorzystanie z prawa pierwszeństwa nabycia tej nieruchomości. Pozwana nie poinformowała

byłych właścicieli o przysługującym prawie pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości i o zamiarze oddania gruntów w użytkowanie wieczyste Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T.. Pozwana zawiadomiła powoda, że wykonała ustawowy obowiązek i powiadomiła o przeznaczeniu nieruchomości do oddania w użytkowanie wieczyste przez wywieszenie wykazu nieruchomości na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz miejscowości położenia nieruchomości. Powód temu zaprzecza. Uprawnionymi do skorzystania z prawa pierwszeństwa nabycia nieruchomości była W. N. i spadkobiercy po J. N.. Powód zamierzał skorzystać z prawa w pierwszeństwie w nabyciu nieruchomości. Obecnie nie jest to możliwe. Na wniosek powoda pozwana wręczyła mu akt notarialny przekazania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w dniu 03.01.2013 roku. Powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 848.571,42 zł. Nie otrzymał odpowiedzi. Powodowi zgodnie z art. 363 § 2 k.c. przysługuje odszkodowanie. Nieruchomość ma powierzchnię 3,24 hektary. Przyjmując wartość 1 m² powierzchni na 100 zł wartość tej nieruchomości wynosi 3.240.000 zł, z czego powodowi przysługuje udział w spadku po rodzicach 11/42 część to jest kwotę dochodzoną pozwem.

Powód twierdził, że przekazanie przez pozwaną nieruchomości w użytkowanie wieczyste bez wyczerpania trybu określonego w art. 23 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, stanowiło naruszenie prawa, za które pozwana ponosi odpowiedzialność na podstawie art. 417 kc w poprzednim brzmieniu.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu.

Pozwana kwestionowała żądania pozwu i twierdzenia powoda. W pierwszej kolejności kwestionuje istnienie prawa pierwszeństwa nabycia nieruchomości, które przysługuje powodowi w oparciu o artykuł 23 ustawy z 29 września 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. W dniu oddania działki w użytkowanie wieczyste art. 23 ustawy nie obowiązywał, gdyż z dniem 05.12.1990 roku został uchylony a jego treść została przeniesiona do artykułu 28 tej ustawy. Rodzice powoda zwrócili się z wnioskiem o przejęcie gospodarstwa rolnego w trybie ustawy z 29 marca 1974 roku o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność państwa za rentę. Decyzją z dnia 17 stycznia 1975 roku przejęto na własność państwa nieruchomości rodziców powoda, w tym działkę nr (...) w zamian za rentę. Zdaniem pozwanej przepis art. 23, a następnie art. 28 ust. 4 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości statuuje prawo pierwszeństwa nabycia nieruchomości dla byłych właścicieli lub ich spadkobierców o ile nieruchomości zostały przejęte na rzecz Skarbu Państwa. W orzecznictwie dokonano wykładni pojęcia przejęcia nieruchomości, które należy rozumieć jako przymusowe pozbawienie własności dotychczasowych właścicieli. Pozwana powołała uchwałę Trybunału Konstytucyjnego z dnia 18.06.1996 roku, w której uzasadnieniu Trybunał stwierdził, że w pojęciu przejęcia na rzecz Skarbu Państwa kryją się różne zdarzenia prawne, wszystkie jednak przykłady zawierają w sobie ten jeden element wspólny: przymusowe odjęcie prawa własności, nawet wówczas gdy formalnie odbywało się to na gruncie prawa cywilnego. Ponadto pozwana podnosiła, że w dacie przekazania nieruchomości w użytkowanie wieczyste pozwana nie wiedziała o kręgu spadkobierców po J. N.. Podniosła też, zarzut przedawnienia roszczenia. (k. 107-115)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

J. N. i W. N. byli właścicielami gospodarstwa rolnego o powierzchni 9,07 ha położonego w S.. W listopadzie 1974 roku zwrócili się pisemnie do Urzędu Gminy Z. Wielkiej w R. o przejęcie gospodarstwa rolnego w zamian za rentę. Uzasadniali wniosek tym, że ze względu na podeszły wiek i zły stan zdrowia nie są w stanie prowadzić prawidłowej gospodarki.

Decyzją z 17 stycznia 1975 roku naczelnik Urzędu Gminy Z. w R. przejął na własność państwa gospodarstwo rolne o powierzchni 9,07 ha położone w miejscowości S. gmina Z. stanowiące własność W. i J. małżonków N. zapisane w rejestrze gruntów obręb S., numer księgi wieczystej KW (...). W decyzji stwierdza się, że W. i J. N. przysługuje prawo do bezpłatnego dożywotniego użytkowania działki w obszarze 0,50 ha. W uzasadnieniu decyzji podano, że stwierdzono, że W. i J. N. są w wieku emerytalnym i spełniają warunki niezbędne do otrzymania renty z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego na rzecz Skarbu Państwa.

(dowód: pismo k. 116 i decyzja k. 117 akt)

Powód H. N. jest synem J. N. i W. N.. Powód i jego rodzice zamieszkiwali w miejscowości P..

(bezsporne)

Na wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w T. Rada Gminy Z. podjęła uchwałę o oddaniu gruntów przekazanych przez J. i W. N. położonych w S. w użytkowanie wieczyste. Wykaz nieruchomości przeznaczonych do oddania w użytkowanie wieczyste został wywieszony w budynku Urzędu Gminy. Istniała też praktyka, wysyłania takich zawiadomień do sołtysów poszczególnych wsi, którzy wywieszali je na tablicach ogłoszeń.

(**dowód:** zeznania świadka W. P. na rozprawie 14 stycznia 2016 roku)

W dniu 24 stycznia 1991 roku w państwowym biurze notarialnym w T., sporządzony został akt notarialny, którym Gmina Z. oddała w użytkowanie wieczyste m.in. nieruchomość niezabudowaną o powierzchni 3,24 ha położoną w S. oznaczoną w ewidencji gruntów numerem działki (...) wpisaną w rejestrze gruntów pod nr 180 Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w T. na 99 lat. Oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości nastąpiło celem wybudowania na nich obiektów zgodnie z planem zagospodarowania gminy i planem realizacyjnym zadań spółdzielni.

(**dowód:** akt notarialny karty 130 -132)

Powód pracował jako kierowca zawodowy w Miejskim Zakładzie (...) w T.. Miał żonę i dzieci. On i pozostali członkowie rodziny- spadkobiercy po J. N. nie zostali zawiadomieni pisemnie o zamiarze oddania gruntów przekazanych przez jego rodziców na rzecz Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w T. i przysługującym im prawie pierwszeństwa nabycia gruntów. Gdyby o tym wiedział, to wykupiłby grunty.

(**dowód:** zeznania powoda na rozprawie 1 marca 2016 roku)

J. N. zmarł w dniu 6 lutego 1975 roku. W dniu zawarcia umowy oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste to jest 24 stycznia 1991 roku żyła W. N. i dzieci J. i W. D. M., H. N. i J. N..

Spadek po J. N. nabyli żona W. N. w 1/4 części oraz dzieci D. M., H. N., J. N. i dzieci J. i B.- R. N., J. P., Z. K. i I. N. po 3/28 części każde każda z nich.

W. N. zmarła 21.06.1997 roku. Spadek po niej z mocy ustawy nabyły dzieci H. N., J. N. i D. M.-po 1/3 części każde z nich.

(**dowód:** postanowienia Sądu Rejonowego w Toruniu o stwierdzeniu nabycia spadku karty 13 14)

Sąd zważył co następuje:

Powyższy stan faktyczny, w dużej mierze bezsporny, Sąd ustalił w oparciu o dowody z zeznań świadka W. P., zeznań powoda i dokumentów zgromadzonych w sprawie.

Zeznania Wójta Gminy J. S. w charakterze strony nie wniosły nic do sprawy.

Sąd dał wiarę zgromadzonym w sprawie dokumentom, gdyż żadna ze stron nie kwestionowała ich wiarygodności oraz autentyczności. Również Sąd nie znalazł podstaw do podważania ich prawdziwości w jakimkolwiek stopniu.

Powód zeznał, że nie był w Urzędzie Gminy przed umową przekazania gruntów w użytkowanie wieczyste, z uwagi na odległość 10 km od jego miejsca zamieszkania. Wobec tego jego twierdzenia, że nie było ogłoszenia o wykazie gruntów przeznaczonych do oddania w użytkowanie wieczyste są nieprawdziwe. Powód przyznał, że w P. istniała tablica ogłoszeń. Zeznał jednak, że takiego ogłoszenia nie było. Zeznania jego w tej części są niewiarygodne. Od 1990 roku upłynęło 25 lat, wykaz gruntów obejmował grunty stanowiące własność gminy i powód mógł nie mieć świadomości, że na wykazie ujęto działkę (...) o powierzchni 3,24 ha, stanowiącą część nieruchomości przekazanej przez jego rodziców. Jeżeli nawet czytał takie ogłoszenie, to niewiarygodne jest, żeby je pamiętał. Powód pracował jako

kierowca (...) i nie był zainteresowany odzyskaniem gruntów wcześniej należących do jego rodziców. Powód nawet nie twierdził, że znał przepisy umożliwiające mu nabycie nieruchomości i że miał oszczędności, aby zapłacić cenę. Twierdził jednak, że gdyby wiedział o przysługującym mu prawie pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości to z tego prawa by skorzystał.

Sąd uznał, że wbrew twierdzeniu pozwanej, do gruntów przejętych od J. i W. N. przez Skarb Państwa w styczniu 1975 roku, miały zastosowanie przepisy ustawy z 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

Powód wywodził swoje roszczenie o odszkodowanie w oparciu o przepisy o czynach niedozwolonych - art. 415 i następne kodeksu cywilnego. W pozwie wskazał jako podstawę prawną art. 417 kc. Wina pozwanej wynikała z faktu braku powiadomienia go na piśmie jako spadkobiercy po J. N. o zamiarze przekazania gruntów stanowiących wcześniej własność J. i W. N., Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w T.. Jako podstawę prawną takiego obowiązku wskazał art. 23 ustawy z 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości.

W dniu zawarcia aktu notarialnego- umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste- 24.01.1991 roku obowiązywał artykuł 28 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości w brzmieniu wprowadzonym ustawą z 29 września 1990 roku o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. (Dz. U. z 20.11.1990 roku). Zgodnie z artykułem 13 ustawy z 29.09.1990 roku ustawa ta weszła w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia, a więc zmiany przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości wprowadzonych tą ustawą weszły w życie 05.12.1990 roku.

Przepis artykułu 28 ust. 1 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości obowiązujący w dniu 24 stycznia 1991 roku stanowił, że rejonowy organ rządowej administracji ogólnej w odniesieniu do nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa lub zarząd gminy w odniesieniu do nieruchomości stanowiącej własność gminy podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie lub wynajem. Wykaz ten wywiesza się na okres 6 tygodni w siedzibie organu rejonowego lub zarządu gminy.

Przepis art. 28 ust. 4 tej ustawy stanowił, że byli właściciele nieruchomości przejętych na rzecz Skarbu Państwa mają pierwszeństwo w ich nabyciu, jeżeli zaoferują cenę równą wartości tej nieruchomości ustalonej w sposób określony w art. 44. (następnie w art.38)

Z zeznań świadka W. P., której sąd dał wiarę, wynika że wykaz nieruchomości przeznaczonych do oddania w użytkowanie wieczyste był wywieszony na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Z. i że istniała praktyka wysyłania takich wykazów i innych ogłoszeń do sołtysów wsi, którzy następnie je wywieszali na tablicach ogłoszeń we wsi. Twierdzenie powoda, że on i jego matka W. N. jako spadkobiercy po J. N. winni być zawiadomieni na piśmie o zamiarze z przekazania nieruchomości w użytkowanie wieczyste nie ma podstaw prawnych w obowiązujących w dniu 24.01.1991 roku w przepisach prawnych.

Ponadto w ocenie Sądu roszczenie powoda jest przedawnione. Rację ma powód, że prawo pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości przejętej na rzecz Skarbu Państwa jest prawem o charakterze niemajątkowym. (pismo k. 126 v). Jednak w niniejszej sprawie powód dochodzi odszkodowania. Jest to roszczenie majątkowe, które ulega przedawnieniu. (art. 117 § 1 kc)

W myśl art. 442¹ § 1 kc roszczenie o naprawienie szkody wywołane czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. Jednakże termin ten nie może być dłuższy niż dziesięć lat od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę.

Zdarzeniem wywołującym szkodę była umowa przekazania gruntów w użytkowanie wieczyste z dnia 24 stycznia 1991 roku.

Nie do przyjęcia jest stanowisko powoda, że termin przedawnienia rozpoczął bieg w dniu, kiedy otrzymał odpis aktu notarialnego to jest 3 stycznia 2013 roku.

W ocenie Sądu nie zasługuje na uznanie wniosek powoda, aby na gruncie niniejszej sprawy uznać zarzut przedawnienia jako sprzeczny z zasadami współżycia społecznego na podstawie art. 5 kc. Od zdarzenia wywołującego szkodę upłynęło ponad 25 lat. Na gruntach oddanych przez pozwaną w użytkowanie wieczyste przez ponad dwadzieścia lat istnieją domy jednorodzinne, które zostały zakupione przez osoby fizyczne i są użytkowane. Zarzut przedawnienia roszczenia nie może być uznany jako nadużycie prawa.

Mając powyższe rozważania na uwadze Sąd oddalił powództwo.

Sąd uwzględniając sytuację życiową i majątkową powoda ocenioną przez Sąd Apelacyjny w postanowieniu z 21 sierpnia 2015 roku, na podstawie art. 102 kpc zasądził od powoda część kosztów procesu pozwanej w kwocie 3.000 zł.