

Sygn. akt VI GC 167/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2017 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym

Przewodniczący SSO Wojciech Modrzyński

protokolant st. sekr. sądowy: Monika Falkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2017 r. w Toruniu

na rozprawie

sprawy z powództwa M. D.

przeciwko Gminie M. G.

o zapłatę

1. Oddala powództwo;
2. nakazuje pobrać od powoda M. D. kwotę 136,86 zł (sto trzydzieści sześć złotych osiemdziesiąt sześć groszy) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Toruniu tytułem nie uiszczonych kosztów sądowych;
3. kosztami postępowania od uiszczenia, których zwolniony był powód obciąża Skarb Państwa;
4. zasądza od powoda M. D. na rzecz pozwanej Gminy M. G. kwotę 10.800 zł (dziesięć tysięcy osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Wojciech Modrzyński

VI GC 167/17

UZASADNIENIE

Do Sądu Okręgowego w Toruniu wpłynął pozew M. D. przeciwko Gminie M. G. o zapłatę kwoty 377.509,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 13 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty z tytułu zwrotu nakładów poczynionych przez powoda na budynek posadowiony na nieruchomości, która jest własnością pozwanej i dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi Księgę Wieczystą KW (...) oraz o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż w dniu 29 października 2007 roku nabył od A. W. działającego w imieniu (...) spółka z o.o. w G. w likwidacji prawo wieczystego użytkowania nieruchomości o powierzchni 0,4917 ha oraz własność budynków będących odrębnym od gruntu przedmiotem własności położonych w G. przy ul (...). Dla powyższej nieruchomości Sąd Rejonowy w G. prowadzi Księgę Wieczystą KW (...). Powyższe prawo użytkowania wieczystego powód nabył za kwotę 386.000 zł z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej. Na działce znajdowały się: budynek o powierzchni użytkowej 255m⁽²⁾, budynek biurowy o powierzchni użytkowej 230m⁽²⁾, budynek portierni o powierzchni 20m⁽²⁾, oraz trzy wiaty o powierzchniach: 183m⁽²⁾, 222m⁽²⁾ i 69m⁽²⁾. Nieruchomość była ogrodzona na długości 147 m i miała urządzony plac magazynowy. Niniejsza nieruchomość miała stanowić

dla powoda w znacznej części zaplecze techniczne dla prowadzonej przez niego działalności gospodarczej. Aby oddzielić część mieszkalną od części przeznaczoną na działalność gospodarczą powód zdecydował się na dokonanie podziału geodezyjnego nieruchomości. Pismem z dnia 26 marca 2009 roku powód wystąpił do Burmistrza M. G. o wydanie postanowienia opiniującego projekt podziału nieruchomości w obrębie działki (...) o powierzchni 0,4917 ha z urzędową księgą Wieczystą KW nr (...). Postanowieniem z dnia 1 kwietnia 2009 roku nr (...) Burmistrz pozytywnie zaopiniował wstępny projekt podziału nieruchomości. Następnie Burmistrz M. G. decyzją z 14 kwietnia 2009 roku zatwierdził projekt podziału nieruchomości. W wyniku podziału powstały dwie działki: działka (...) o powierzchni 0,0945ha i działka (...) o powierzchni 0,3972. Z treści uzasadnienia decyzji powód dowiedział się, iż zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Rady M. (...) z dnia 18 kwietnia 2006 roku podzielona działka nr (...) (dawne (...)) znajduje się na terenach oznaczonych symbolem MU – przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe i usługi oraz symbolem KZ – teren dróg publicznych. W uzasadnieniu decyzji z 14 kwietnia 2009 roku o podziale nieruchomości organ administracyjny stwierdził, iż projektowana droga publiczna (...) zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczona pod drogę publiczną. Z uwagi na powyższą okoliczność prawo użytkowania wieczystego powyższej działki wygasa z dniem, w którym decyzja stanie się ostateczna. Burmistrz nie informował powoda we wcześniejszej korespondencji o tak daleko idących skutkach prawnych podziału nieruchomości. W decyzji o podziale działki Burmistrz jako podstawę prawną wskazał art. 98 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami zgodnie z którym działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne (krajowe, gminne, powiatowe, wojewódzkie) z nieruchomości podzielonej na wniosek właściciela stają się z mocy prawa własnością gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa. Zgodnie z art. 130 cytowanej ustawy wysokość odszkodowania należnego dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości ustala się według stanu przeznaczenia nieruchomości w dniu wydania decyzji o podziale. Na nieruchomości tej znajdował się budynek, szczegółowo opisany w operacie biegłej E. S. z dnia 8 września 2011 roku. Na mocy porozumienia, które strony zawarły w 2012 roku powód otrzymał od Gminy odszkodowanie w wysokości 263,581,00zł. Powód pozostawał w przekonaniu, iż do czasu zawarcia umowy przeniesienia własności i ustalenia odszkodowania pozostaje właścicielem nieruchomości. Do końca 2011 pozwana nie wykonywała żadnych uprawnień właścicielskich względem przedmiotowej nieruchomości, ani nie żądała jej wydania. Burmistrz M. G. po dniu uprawomocnienia się decyzji o podziale nieruchomości nadal pobierał od powoda opłatę z tytułu wieczystego użytkowania gruntu za powierzchnię 0,4917ha. W tej sytuacji powód postanowił kontynuować realizację planu związanego z remontem budynku. W dniu 3 lipca 2009 roku zgłosił do Starostwa Powiatowego w G. wydział Architektury i Budownictwa zamiar wykonania robót budowlanych budynku przy ul (...) na działkach nr (...) zakreślając termin rozpoczęcia robót na dzień 8 sierpnia 2009 roku. Zgłoszenie i wykonanie powyższych robót nastąpiło po 14 kwietnia 2009 roku, w której to dacie wydana została decyzja Burmistrza M. G. o podziale nieruchomości. Powód wykonując roboty budowlane był przekonany, że nadal pozostaje wieczystym użytkownikiem działki oraz właścicielem budynku i pozostaje w dobrej wierze. W ocenie powoda w związku z poczynieniem przez niego nakładów na nieruchomość po 30 kwietnia 2009 roku (data prawomocności decyzji) powstaje po jego stronie roszczenie o zwrot nakładów. Wartość nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym z wydzielonymi czterema mieszkaniami wynosi zgodnie z operatem biegłego Z. Z. kwotę 641.090,00 zł. Dochodzona pozwem kwota 377.509,00 zł stanowi różnicę pomiędzy wartością nieruchomości (641.090,00zł) a wartością przyznanego powodowi odszkodowania (263.581,00 zł). Pozwana Gmina otrzymała od powoda pismo z żądaniem zapłaty spornej kwoty w dniu 12 kwietnia 2012 roku i od tej pory pozostaje w zwłoce z zapłatą odszkodowania, a zatem powód ma prawo domagać się odsetek ustawowych od dnia 13 kwietnia 2012 roku.

W odpowiedzi na pozew Gmina wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda zwrotu kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego, podnosząc następujące zarzuty:

1) zarzut przedawnienia: ponieważ roszczenie o zwrot nakładów samoistnego posiadacza ulega przedawnieniu z upływem jednego roku, natomiast gdyby nakłady poczynione zostały z innego tytułu lub bez podstawy prawnej to roszczenie przedawniałoby się z upływem lat 3 z uwagi na to, iż jest związane działalnością gospodarczą powoda, zaś pozwana Gmina również działała jako przedsiębiorca gdyż nie wykonywała władztwa publicznego ani zadań jednostki samorządu terytorialnego wynikających z ustawy o samorządzie gminnym i innych przepisów prawa, tym samym sprawa ma charakter gospodarczy;

2) zarzut powagi rzeczy ugodzonej: ponieważ w wyniku postępowania o odszkodowanie za wywłaszczoną nieruchomość strony zawarły ugodę na mocy, której pozwana wypłaciła powodowi odszkodowanie w wysokości 344.000,00 zł, a powód oświadczył, iż ustalone w niniejszym postępowaniu odszkodowania wyczerpuje jego roszczenia (§4 ugody)

3) zarzut nieudowodnienia wysokości roszczenia: z uwagi na nieaktualność załączonych do pozwu operatów szacunkowych.

Sąd ustalił, co następuje:

Powód M. D. był użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej geodezyjnie wyodrębnioną działkę gruntu o powierzchni 0,4917 ha oraz właścicielem budynków będących odrębnym od gruntu przedmiotem własności położonych w G. przy ul (...). Dla powyższej nieruchomości Sąd Rejonowy w G. prowadził Księgę Wieczystą KW (...). Powyższe prawo użytkowania wieczystego i własność budynków powód nabył w dniu 29 października 2007 roku od A. W. działającego w imieniu (...) spółka z o.o. w G. w likwidacji za kwotę 386.000 zł. Powód nabył powyższą nieruchomość z zamiarem przeznaczenia jej na prowadzenie działalności gospodarczej.

Dowód: odpis aktu notarialnego k – 26-33

okoliczność niesporna

Na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powoda znajdowały się, stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności: budynek o powierzchni użytkowej 255m², budynek biurowy o powierzchni użytkowej 230m², budynek portierni o powierzchni 20m², oraz trzy wiaty o powierzchniach: 183m², 222m² i 69m². Nieruchomość była ogrodzona na długości 147 m i miała urządzony plac magazynowy.

Dowód: odpis aktu notarialnego k – 26-33

okoliczność niesporna

W 2009 roku powód powziął zamiar podziału przedmiotowej nieruchomości na dwie działki. Pierwsza z działek miała stanowić dla niego zaplecze dla prowadzonej działalności gospodarczej, druga ze znajdującym się na niej budynkiem miała zostać przeznaczona na wynajem. Powód zamierzał wyremontować i rozbudować znajdujący się na działce budynek i wyodrębnić w nim kilka lokali na wynajem. Aby to uczynić powód zdecydował się na dokonanie podziału geodezyjnego nieruchomości.

Dowód: okoliczność niesporna

Pismem z dnia 26 marca 2009 roku powód wystąpił do Burmistrza M. G. o wydanie postanowienia opiniującego projekt podziału nieruchomości w obrębie działki (...) o powierzchni 0,4917 ha z urządzoną księgą Wieczystą KW nr (...). Postanowieniem z dnia 1 kwietnia 2009 roku nr (...) Burmistrz pozytywnie zaopiniował wstępny projekt podziału nieruchomości.

Dowód: uzasadnienie decyzji z 14 kwietnia 2009 roku k – 34

Decyzją z dnia 14 kwietnia 2009 roku, sygn. (...), Burmistrz M. G. zatwierdził projekt podziału nieruchomości położonej w G. w obrębie IV, przy ul. (...), o nr geodezyjnym (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), stanowiącej własność Gminy M. G. a będącej w użytkowaniu wieczystym M. D., syna E. i A., w ten sposób, że w wyniku podziału powstaną następujące działki gruntu: działka Nr (...) o powierzchni 0,0945 ha - pod drogę gminną i działka Nr (...) o powierzchni 0,3972 ha. Z treści uzasadnienia decyzji wynika, iż zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Rady M. (...) z dnia 18 kwietnia 2006 roku podzielona działka nr (...) (dawne (...)) znajduje się na terenach oznaczonych symbolem (...) – przeznaczone pod budownictwo

mieszkaniowe i usługi oraz symbolem (...) – teren dróg publicznych. W uzasadnieniu decyzji z 14 kwietnia 2009 roku o podziale nieruchomości organ administracyjny stwierdził, iż projektowana droga publiczna (...) zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczona pod drogę publiczną. Z uwagi na powyższą okoliczność prawo użytkowania wieczystego powyższej działki wygasa z dniem, w którym decyzja stanie się ostateczna. W uzasadnieniu decyzji Burmistrz G. wskazał także, iż powodowi przysługuje za działkę gruntu wydzieloną pod drogę odszkodowanie w wysokości ustalonej między użytkownikiem wieczystym a gminą.

Dowód: decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości z dnia 14 kwietnia 2009 roku k - 34

Mimo zawarcia w decyzji o zatwierdzeniu podziału nieruchomości wyraźnej informacji o wygaśnięciu prawa wieczystego użytkowania wydzielonej działki (...) z uwagi na jej przeznaczenie na drogę publiczną powód wystąpił w dniu 3 lipca 2009 roku do Starostwa Powiatowego w G. Wydziału Architektury i Budownictwa ze zgłoszeniem robót budowlanych w budynku przy ul. (...). Zgłoszenie robót dotyczyło budynku znajdującego się na działce (...), co do której powód utracił prawo wieczystego użytkowania. Zgodnie ze zgłoszeniem powód planował wykonanie remontu m.in. elewacji, wykonanie docieplenia budynku, remont CO i instalacji wod.-kan., wymianę drzwi i okien w całym budynku. Po zakończeniu remontu powód planował wynajmować znajdujące się w budynku lokale.

Dowód: zgłoszenie robót budowlanych k – 37

zeznanie świadka J. W. złożone 21.08.2017r., 00:12:39, k- 168v

zeznanie świadka J. O. złożone 21.08.2017r., 00:29:26 k- 169

Po wykonaniu planowanych remontów powód nadal uiszczał opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu i podatek od całej nieruchomości do 2011 roku.

Dowód: dokumenty k-20-25

W związku z wygaśnięciem prawa użytkowania wieczystego działki (...) w dniu 26 września 2011 roku doszło do rokowań pomiędzy M. D. a Gminą G. w celu ustalenia wysokości przysługującego powodowi odszkodowania. Rokowania z ramienia Gminy prowadził J. O. – Kierownik Wydziału Gospodarki Komunalnej, Mieszkaniowej i nieruchomości oraz B. K. – pracownik Urzędu M. G.. Przedstawiciele Gminy zaproponowali powodowi odszkodowanie za zabudowaną działkę nr (...) o powierzchni 945m⁽²⁾, dla której w Sądzie Rejonowym w G. prowadzona jest Księga Wieczysta KW (...) w wysokości 233.581,00 zł. M. D. nie przyjął zaproponowanego odszkodowania. Wskazał, iż zgodnie ze sporządzoną na jego zlecenie wyceną nieruchomości sporządzoną przez rzeczoznawcę Z. Z. wartość nieruchomości wynosi 652.100 zł. Przedstawiciele gminy nie wyrazili zgody na uiszczenie odszkodowania w wysokości proponowanej przez powoda. W tej sytuacji dalsze negocjacje ugodowe zostały przekazane do Starostwa Powiatowego.

Dowód: protokół z rokowań z 26.09.2011 roku, znajdujący się w aktach odszkodowawczych

za zajęcie nieruchomości pod drogę publiczną (...)

Starosta Powiatowy w G. zlecił rzeczoznawcy H. O. wycenę spornej nieruchomości. Zgodnie ze sporządzonym operatem szacunkowym wartość rynkowa nieruchomości, stanowiącej prawo użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 945m⁽²⁾ i związanego z tym prawem prawa własności budynku mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) na dzień 18 listopada 2011 roku wynosiła 344.000,00 zł.

Dowód: operat szacunkowy znajdujący się w aktach odszkodowawczych za zajęcie nieruchomości pod drogę publiczną (...)

Decyzją z dnia 20 stycznia 2012 roku Starosta G. ustalił odszkodowanie w wysokości 344.000,00 zł na rzecz M. D., z tytułu pozbawienia prawa użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 945m⁽²⁾ wraz z prawem własności budynku

mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w G. prowadzi Księgę wieczystą KW nr (...) przeznaczonej w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego pod drogę publiczną.

Dowód: decyzja Starosty z dnia 20.01.2012 roku znajdujący się w aktach odszkodowawczych

za zajęcie nieruchomości pod drogę publiczną (...)

Powyższa decyzja została zaskarżona przez Burmistrza M. G. do Wojewody (...). Decyzją z dnia 8 marca 2012 roku Wojewoda (...) uchylił zaskarżoną decyzję Starosty z dnia 20 stycznia 2012 roku i przekazał sprawę do ponownego rozstrzygnięcia organowi I instancji.

Dowód: decyzja wojewody znajdujaca się w aktach odszkodowawczych za zajęcie

nieruchomości pod drogę publiczną (...)

W dniu 25 kwietnia 2012 roku M. D. i Gmina G. zawarli ugodę określającą wysokość należnego powodowi odszkodowania za przedmiotową nieruchomość. Strony, stosownie do art. 98 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651), ustaliły, że M. D. za działkę nr (...), która przeszła na własność Gminy M. G. przysługuje odszkodowanie w wysokości 263.581,00 zł. Jednocześnie w §4 ugody M. D. oświadczył, iż ustalone w ugodzie odszkodowanie wyczerpuje jego roszczenia z tytułu pozbawienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej działką nr (...) o pow. 0.0945 ha, położoną w obrębie IV M. G..

Dowód: ugoda k – 77

W 2012 roku powód skierował do Sądu Rejonowego w G. wniosek o zawezwanie do próby ugodowej zgłaszając w stosunku do Gminy G. żądanie zapłaty kwoty 377.509,00 zł z tytułu zwrotu nakładów poczynionych przez powoda na budynek posadowiony na nieruchomości w G. przy ul. (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w G. prowadzi Księgę wieczystą KW nr (...). Do zawarcia ugody między stronami nie doszło.

Dowód: wniosek o zawezwanie do próby ugodowej k 78

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny został ustalony w oparciu o zeznania świadków J. W. i J. O. oraz w oparciu o dokumenty, w tym akta postępowania Starostwa Powiatowego w G. o odszkodowanie za zajęcie nieruchomości pod drogę publiczną (...) i co do zasady nie był sporny między stronami.

Sąd uznał za w pełni wiarygodne zeznania świadków J. (...). Obaj potwierdzili fakt dokonywania przez powoda nakładów na remont nieruchomości i potwierdzili plany powoda związane z późniejszym wynajmem budynku. Zeznania te są spójne, logiczne, wzajemnie się uzupełniają. Świadkowie potwierdzili również, iż powód rozpoczynając prace remontowe wiedział, iż nieruchomość jest przeznaczona pod drogę.

Sąd uznał za w pełni wiarygodne dokumenty złożone do akt sprawy, gdyż żadna ze stron nie kwestionowała ich wiarygodności oraz autentyczności. Również Sąd nie znalazł podstaw do podważania ich prawdziwości w jakimkolwiek stopniu.

W omawianej sprawie powód domagał się zasądzenia na swoją rzecz od Gminy M. G. kwoty 377.509,00 zł z tytułu zwrotu nakładów na budynek mieszkalny położony na nieruchomości będącej własnością pozwanej, położony w G. przy ul. (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w G. prowadzi Księgę wieczystą KW nr (...). Powyższa nieruchomość została przejęta przez pozwaną na skutek wygaśnięcia użytkowania wieczystego działki (...) powstałej w wyniku podziału działki będącej w użytkowaniu wieczystym powoda o powierzchni 0,4917 ha.

W ocenie gminy powództwo winno zostać oddalone z uwagi na przedawnienie roszczeń oraz z uwagi na powagę rzeczy ugodzonej.

W ocenie Sądu zarzuty pozwanej zasługiwały na uwzględnienie, co skutkowało koniecznością oddalenia powództwa.

Na wstępie wskazać należy, iż działka gruntu na której posadowiony jest budynek na rozbudowę i remont którego powód poczynił nakłady i których domaga się zwrotu w niniejszym postępowaniu powstała na skutek decyzji Burmistrza M. G. z dnia 14 kwietnia 2009 roku zatwierdzającej na wniosek powoda projekt podziału nieruchomości położonej w G. w obrębie IV, przy ul. (...), o nr geodezyjnym (...), dla której prowadzona jest Księga Wieczysta KW nr (...). Zgodnie z wydaną decyzją powstała działka oznaczona numerem (...) o powierzchni 945m⁽²⁾ z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na drogę publiczną.

Zgodnie z przepisami art. 93 ust. 1, 96 ust. 1 i 98 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku, poz. 2147 ze zmianami) podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego. Podziału nieruchomości dokonuje się na podstawie decyzji wójta, burmistrza albo prezydenta miasta zatwierdzającej podział. Działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne: gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe - z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą, z mocy prawa, odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne. Przepis ten stosuje się także do nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek użytkownika wieczystego, z tym że prawo użytkowania wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne wygasa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne. Przepis stosuje się odpowiednio przy wydzielaniu działek gruntu pod poszerzenie istniejących dróg publicznych.

Stosownie do regulacji zawartej w art. 98 ust. 3 powołanej ustawy za działki gruntu, o których mowa w ust. 1, przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem lub użytkownikiem wieczystym a właściwym organem.

Zatem w omawianej sprawie na wniosek powoda doszło do podziału nieruchomości będącej wieczystym użytkowaniem gruntu, zabudowanej budynkami stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności. Wydzielona działka (...) przeznaczona była w miejscowym planie zagospodarowania pod drogi publiczne. Szczegółowa analiza decyzji Burmistrza M. G. jednoznacznie wskazuje, iż powód został, w sposób nie budzący wątpliwości, poinformowany o skutkach wydanej decyzji o podziale nieruchomości. Uzasadnienie wspomnianej decyzji zawiera informację o wygaśnięciu prawa użytkowania wieczystego z chwilą uprawomocnienia się decyzji o podziale i prawie powoda do uzyskania odszkodowania. Powód miał zatem pełną świadomość utraty prawa wieczystego użytkowania przedmiotowej działki. Wszczęcie negocjacji celem ustalenia należnego powodowi odszkodowania potwierdza fakt świadomości powoda. Należy podkreślić, iż w drodze ugody strony ustaliły wartość przysługującego powodowi odszkodowania za działkę nr (...), która przeszła na własność Gminy M. G.. W ugodzie powód w sposób jasny oświadczył, iż ustalone w porozumieniu odszkodowanie wyczerpuje jego roszczenia z tytułu pozbawienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej działką nr (...) o pow. 0,0945 ha, położoną w obrębie IV M. G..

Zatem za uzasadniony uznać należy zarzut pozwanej powagi rzeczy ugodzonej. Skoro powód wyraźnie oświadczył, iż zawarte porozumienie wyczerpuje jego roszczenia z tytułu pozbawienia go działki (...) to w sprawie mamy do czynienia z tzw. powagą rzeczy ugodzonej. Zawarta ugoda wyczerpuje bowiem roszczenia powoda związane z ustaleniem odszkodowania za utracone prawo do użytkowania wieczystego gruntu wraz ze znajdującym się na niej prawem własności budynku. Analiza akt toczącego się w Starostwie Powiatowym postępowania o ustalenie należnego powodowi odszkodowania nie pozostawia wątpliwości, iż sporządzane wyceny nieruchomości uwzględniały nakłady związane z remontem budynku mieszkalnego. Wydana przez Wojewodę (...) decyzja uchylająca decyzję Starosty w zakresie odszkodowania wyraźnie wskazuje, iż w sprawie błędnie przyjęto stan nieruchomości z dnia wydawania decyzji o odszkodowaniu, a nie z dnia podziału nieruchomości (data wywłaszczenia nieruchomości). W tej sytuacji

zawarcie powyższej ugody i oświadczenie powoda o wyczerpaniu wszelkich roszczeń związanych z utratą prawa wieczystego użytkowania wyczerpuje roszczenia powoda i skutkuje oddaleniem powództwa.

Za uzasadniony uznać należy także zarzut przedawnienia roszczenia.

Zgodnie z art. 229§1 k.c. roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości, jak również roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. To samo dotyczy roszczeń samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz. Powyższy przepis posługuje się pojęciem zwrotu rzeczy, które nie jest zdefiniowane. Przez "zwrot rzeczy" należy rozumieć każdy sposób odzyskania posiadania rzeczy przez właściciela lub oddanie przez posiadacza rzeczy. Jak wskazuje orzecznictwo Sądu Najwyższego „pojęcie "zwrotu rzeczy" jest szersze od „pojęcia wydania rzeczy”, o którym mowa w art. 222 i 226§1 k.c. i obejmuje także inne wypadki niż tylko fizyczne wydanie rzeczy. Różnicę tę dostrzeżono w judykaturze. Zgodzić się należy z poglądem wyrażonym w wyroku SN z dnia 28 grudnia 1979 r. (II CR 471/79, OSNC 1980, nr 6, poz. 127) iż zwrot rzeczy następuje w sytuacji, w której dotychczasowy posiadacz samoistny uznaje inną osobę za właściciela i poprzez swoje zachowanie wyraża wolę wyzbycia się władania rzeczą, a właściciel wyraża wolę jej odebrania. W wyroku z dnia 19 grudnia 2006 r., V CSK 324/06, LEX nr 558632, wskazano (powołując się na uchwałę składu 7 sędziów SN z dnia 30 września 2005 r., III CZP 50/05, OSNC 2006, nr 3, poz. 40), że nawet w razie tzw. symbolicznego zwrotu wymagana jest po stronie posiadacza świadomość oddania władztwa nad rzeczą, a po stronie właściciela - wola objęcia władztwa, czego nie sposób domniemywać czy zakładać na podstawie tzw. fikcji prawnej (Tak Jacek Gudowski Komentarz do Kodeksu Cywilnego uwagi do art. 229 k.c., Lex 2016r.). W okolicznościach rozpoznawanej sprawy niewątpliwie zawarcie porozumienia ustalającego wysokość odszkodowania w zamian za utracone prawo użytkowania wieczystego gruntu i własność znajdującego się na nim budynku stanowiła wyraz woli oddania działki przez powoda właścicielowi. Zatem najpóźniej w dniu podpisania przez strony porozumienia, ugody w sprawie określenia wysokości przysługującego powodowi odszkodowania rozpoczęłyby bieg terminu do zgłoszenia żądania o zwrot nakładów poczynionych na budynek mieszkalny znajdujący się na działce (...).

Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 28 lipca 2016 roku (I ACa 121/16) w przypadku roszczeń o zwrot nakładów termin przedawnienia wynosi rok, a zatem jest stosunkowo krótki. Niemniej tak krótki termin został przez ustawodawcę ustanowiony nie bez przyczyny. Ma on niewątpliwie służyć sprawnemu likwidowaniu stanów niepewności i gwarantowanie stabilizacji stosunków prawnych.

W omawianej sprawie ugoda zawarta została 25 kwietnia 2012 roku i od tej pory rozpoczął swój bieg roczny termin przedawnienia roszczenia. Terminu tego nie przerwało zawezwanie do próby ugodowej złożone przez powoda do Sądu Rejonowego w G.. Zatem za uzasadniony uznać należy zarzut przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów.

Należy wreszcie wskazać, iż zgodnie z art. 118 k.c. stanowi, iż jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Jak wynika z treści pozwu powód wskazuje, iż na przedmiotowej nieruchomości prowadził działalność gospodarczą, polegającą m.in. na wynajmie budynku znajdującego się na działce (...). Zatem jego roszczenia związane z działalnością gospodarczą przedawniałyby się najpóźniej z upływem 3 lat od momentu zawarcia ugody ustalającej wysokość odszkodowania. Nie budzi bowiem wątpliwości, iż najpóźniej po dacie zawarcia porozumienia pozwana objęła nieruchomość w posiadanie. Ewentualne wszelkie nakłady na nieruchomość były czynione przez powoda przed zawarciem ugody i gdyby przyjąć, iż w sprawie nie doszło do przedawnienia w oparciu o art. 229 k.c. i niezasadny byłby zarzut powagi rzeczy ugodzonej, to wszelkie roszczenia powoda związane z prowadzoną na tej nieruchomości działalnością przedawniałyby się z upływem 3 lat. Jak wskazał WSA w Białymstoku w wyroku z 18 grudnia 2007 roku (II SA/Bk 707/07) odpowiedzialność odszkodowawcza z tytułu wywłaszczenia jest rodzajem odpowiedzialności cywilnej o charakterze majątkowym, co przemawia za stosowaniem instytucji przedawnienia do takich roszczeń.

Zatem również w tym wypadku powództwo podlegałoby oddaleniu.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd zgodnie z powołanymi wyżej przepisami orzekł jak w sentencji orzeczenia. Postanowieniem z dnia 26 maja 2017 roku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku powód został zwolniony od kosztów sądowych w części obejmującej opłatę od pozwu. W tym zakresie Sąd Okręgowy obciążył kosztami postępowania Skarb Państwa i jednocześnie nakazał powodowi jako stronie przegrywającej proces stosownie do dyspozycji art. 98 k.p.c. do uiszczenia kwoty 136,86 zł z tytułu nieuiszczonych kosztów postępowania, na które składały się koszty stawiennictwa świadków. Powód winien także zwrócić pozwanej stosownie do regulacji zawartej w art. 98 k.p.c. koszty zastępstwa procesowego ustalone zgodnie z §2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 roku, poz. 1804 ze zmianami).

SSO Wojciech Modrzyński