



Sygn. akt IV CSKP 27/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący)

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

SSN Władysław Pawlak

w sprawie z powództwa J. K., B. J., J. L., M. P., T. S., A. S. i H. S.

przeciwko Gminie Miasta G.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 28 kwietnia 2021 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 29 listopada 2017 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powodowie wnieśli o zasądzenie od Gminy Miasta G. odszkodowania na podstawie art. 417 § 1 k.c., proporcjonalnie do udziałów w spadku po byłych

właścicielach nieruchomości nabytej przez Skarb Państwa aktem notarialnym z dnia 29 grudnia 1966 r. w trybie art. 6 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Dz.U z 1978, poz. 64 oraz z 1982, poz. 79).

W sprawie ustalono, że w akcie notarialnym z dnia 29 grudnia 1966 r. oświadczono, że: nieruchomość oznaczona jako działki nr (...) i (...)/150 przeznaczona była zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w G. z dnia 20 sierpnia 1962 r. pod reprezentacyjny plac publiczny m. G. „F.” oraz otaczające plac obiekty użyteczności publicznej jak teatr, biblioteka miejska, pawilony wystawowe, gastronomiczne itp.” Łączna powierzchnia nabywanej nieruchomości to 5,209 ha. W wyniku komunalizacji stała się własnością pozwanej Gminy. Podlegała wielu podziałom geodezyjnym. Na działkach nr (...)8/150, (...)9/150, (...)159, (...)1/150, (...)2/150, 7(...)150, (...)3/150, (...)4/150 i (...)7/150 został wybudowany w latach 1978-1983 budynek użyteczności publicznej Hotel G. będący własnością osoby prawnej. Na działkach, o które chodzi w sprawie, powstałych w wyniku podziału działki (...)150 tj. nr: (...)2/159, (...)4/150, (...)6/150 i (...)9/150, o łącznej powierzchni 763 m² został urządzony fragment parkingu hotelowego, chodnik i trawnik. Wszczęte postępowanie administracyjne o zwrot tych działek zakończyło się dla powodów niekorzystnie jedynie dlatego, że ani Skarb Państwa ani pozwana Gmina nie byli już ich właścicielami. W dniu 5 grudnia 2007 r. pozwana zawarła z O. S.A - właścicielem hotelu, umowę zamiany owych działek na działki położone w pasie drogowym.

Pozwana nie poinformowała powodów o zamiarze zbycia (zamiany) przedmiotowych działek, czym uniemożliwiła powodom ubieganie się o ich zwrot.

Sąd ocenił pojęcie „F.” w oparciu o koncepcję architekta S. F. z 1938 r. oraz sposób zagospodarowania Placu (...) w W.. Dokonał wykładni umowy i stanął na stanowisku, że nie ma żadnej potrzeby odwołania się do planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 20 sierpnia 1962 r., jak chciała tego skarżąca, i dokonał wykładni celu wywłaszczenia z pominięciem tego planu, ustalając, że cel nie został zrealizowany.

Na gruncie powyższych okoliczności faktycznych Sąd pierwszej instancji zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 1502945,60 zł każdemu proporcjonalnie do udziałów w spadku po byłych właścicielach, a Sąd Apelacyjny dzieląc te ustalenia oraz ocenę prawną tego Sądu wyrokiem z dnia 29 listopada 2007 r. oddalił apelację pozwanej. Podzielił m.in. stanowisko, że zamiana przedmiotowych gruntów w drodze umowy z dnia 5 grudnia 2007 r., a więc zadysponowanie tymi gruntami na inny cel bez zawiadomienia o tym zamiarze uprawnionych, a zatem bez ich faktycznej zgody, stanowi naruszenie zakazu wyrażonego w art. 136 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: „u.g.n.”) i jest działaniem bezprawnym, naruszającym chronione prawem interesy wyłączonego. Takie zaś zachowanie pozwanej w sposób adekwatny i bezpośredni spowodowało szkodę w majątku powodów, polegającą na utracie możliwości odzyskania spornych gruntów, której naprawienie znajduje podstawę w art. 417 § 1 k.c.

Skarga pozwanej Gminy od wyroku Sądu Apelacyjnego - oparta na obu podstawach z art. 398³ k.p.c. - zawiera zarzut naruszenia art. 136 ust. 1 i ust. 2, art. 137 ust. 1 i 2, 140 ust. 4 u.g.n., art. 65 § 1 i § 2, 417 § 1, 442¹ § 1, 481 § 1 k.c., art. 1, 177 § 1 pkt 3, art. 328 § 2 k.p.c., i zmierza do uchylenia tego wyroku oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Uwzględnieniu podlegają zarzuty skargi zmierzające do podważenia stanowiska Sądu Apelacyjnego, kluczowego dla rozstrzygnięcia, że zagospodarowanie nieruchomości objętej pozwem nastąpiło niezgodnie z celem wyłączenia określonym w umowie z dnia 29 grudnia 1966 r.

Nie bez racji bowiem zarzuca skarżąca, że Sąd Apelacyjny, wychodząc z założenia, że brak jest podstaw, aby cel wyłączenia określony w umowie z dnia 29 grudnia 1966 r. definiować także poprzez zapisy ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego Zespołu Portowo-Miejskiego G., zatwierdzonego uchwałą Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w G. z dnia 20

sierpnia 1962 r. („GB”), w istocie uznał za wiążącą wyłącznie część tej umowy z naruszeniem art. 65 k.c.

Pogląd, że plan zagospodarowania przestrzennego nie jest powiązany z celem wywłaszczenia nie znajduje w okolicznościach sprawy, jak dotąd, uzasadnienia. Nie jest wystarczająca dla tego poglądu okoliczność, że plan ten powstał cztery lata przed wywłaszczeniem.

W orzecznictwie podkreśla się, że dla ustalenia celu wywłaszczenia nieruchomości istnieje konieczność oparcia się na takich dowodach, jak właśnie przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującym w dniu wydania decyzji wywłaszczeniowej, dokumentacji dołączonej do wniosku o wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego, tudzież dokumentacji rokowań o dobrowolne odstąpienie nieruchomości, które poprzedziły zawarcie umowy albo decyzji administracyjnych, które umowę taką poprzedziły. W świetle tych dyrektyw trafnie podnosi skarżąca, że wykładnia umowy z dnia 29 grudnia 1966r. dla oceny realizacji celu wywłaszczenia wymagała odniesienia się do zapisów planu GD z 1962 r., zwłaszcza, że w tym akcie plan ten jest wprost wskazany. Akt notarialny odnosi się w sposób bezpośredni do zapisów planu GD i ujmuje cel wywłaszczenia łącznie z zapisami tego planu. Natomiast w treści tego aktu nie ma żadnego odwołania do koncepcji S. F. z 1938 r. lub też do jakiegokolwiek innej koncepcji, czy też do sposobu zagospodarowania, a to by przemawiało za potrzebą posiłkowania się opinią biegłego architekta dla ustalenia koncepcji zabudowy określonej jako „F.” w powiązaniu z planem zabudowy, umożliwiającego rozstrzygnięcie, czy cel wywłaszczenia został zrealizowany.

Skoro Sąd Apelacyjny wyszedł z odmiennych założeń rozstrzygając kluczową w sprawie kwestię (cel wywłaszczenia), to zaskarżony wyrok nie mógł się ostać.

Z tych przyczyn orzeczono, jak w wyroku.