

**Wyrok z dnia 7 lipca 1994 r.
III ARN 40/94**

Osoba, której zwrócono nieruchomości uprzednio wy³aszczo¹ bez odszkodowania lub bez dostarczenia nieruchomości zamiennej, ma uprawnienie do rekompensaty pieniężnej w wysokości odpowiadaj¹cej zmniejszeniu siê wartości nieruchomości po wy³aszczeniu, wed³ug stanu w chwili jej zwrotu (§ 3 ust. 3 rozporz¹dzenia Rady Ministrów z dnia 18 lipca 1991 r. w sprawie zasad i trybu rozliczeń w razie zwrotu wy³aszczonych nieruchomości Dz. U. Nr 72, poz. 315).

Przewodnicz¹cy SSN: Walery Masewicz, Sêdziowie SN: Antoni Filcek, Jerzy Kwaœniowski, Kazimierz Jaekowski (sprawozdawca), Jadwiga Skibiñska-Adamowicz,

S¹d Najwy¿szy, z udzia³em prokuratora Waldemara Grudzieckiego, po rozpoznaniu w dniu 7 lipca 1994 r. sprawy ze skargi Józefa Z., Urszuli J., Wandy S., Wojskowego Rejonowego Zarz¹du Kwaterunkowo-Budowlanego w P., Wojskowego Przedsiêbiorstwa Handlowego w P., na decyzjê Wojewody P. z dnia 30 czerwca 1993 r. [...] w przedmiocie zwrotu wy³aszczonej nieruchomości i rozliczeń z tym zwi¹zanych, na skutek rewizji nadzwyczajnej Ministra Sprawiedliwosci [...] od wyroku Naczelnego S¹du Administracyjnego-Oœrodek Zamiejscowy w Poznaniu z dnia 14 grudnia 1993 r. [...],

1. u c h y l i ³ zaskar¿ony wyrok w czêœci oddalaj¹cej skargê Józefa Z., Urszuli J. i Wandy S.,

2. u c h y l i ³ decyzjê Wojewody P. z dnia 30 czerwca 1993 r. [...] w zakresie utrzymuj¹cym w mocy punkt III decyzji Kierownika Urzêdu Rejonowego w P. z dnia 23 kwietnia 1993 r. [...] w czêœci dotycz¹cej roszczeń Józefa Z., Urszuli J. i Wandy S. z tytu³u rozliczeń i zas¹dzi³ od Wojewody P. na rzecz Józefa Z. i Urszuli J. kwoty po 300.000 z³ (trzysta tysiêcy z³otych) tytu³em zwrotu kosztów postêpowania przed Naczelnym S¹dem Administracyjnym.

Uzasadnienie

Zaskar¿onym wyrokiem Naczelný Sąd Administracyjny-Oœrodek Zamiejscowy w Poznaniu oddalił skargi Wojskowego Rejonowego Zarz¹du Kwaterunkowo-Budowlanego w P. i Wojskowego Przedsiêbiorstwa Handlowego w P., wnosz¹cych o pozostawienie w ich u¿ytkowaniu nieruchomości poło¿onej w P.[...] oraz skargi Józefa Z., Urszuli J. i Wandy S. domagaj¹cych siê odszkodowania z tytułu zmniejszenia siê wartości zwracanej im powy¿szej nieruchomości. Nieruchomoœć ta była wyw¹aszczona w 1954 r. na rzecz Skarbu Pañstwa, a obecnie jest zwracana nastêpcom prawnym bytych w¹asciocieli, albowiem stała siê zbêdna na cel okreœlony w decyzji o wyw¹aszczeniu (art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wyw¹aszczaniu nieruchomości - jednolity tekst: Dz. U. z 1991 r., Nr 30, poz. 127 ze zm.).

Oddalając skargę Józefa Z., Urszuli J. i Wandy S. Sąd Administracyjny podzielił pogląd organów administracyjnych, że ani powyższa ustawa o gospodarce gruntami, ani wydane na jej podstawie rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16 lipca 1991 r. w sprawie zasad i trybu rozliczeń w razie zwrotu wywłaszczonych nieruchomości (Dz. U. Nr 72, poz. 315 ze zm.) nie przewidują możliwości nabycia przez właściciela prawa do odszkodowania z tytułu zmniejszenia się wartości zwracanej nieruchomości. Przepis § 2 ust. 1 tego rozporządzenia stanowi, że nieruchomość podlega zwrotowi w stanie, w jakim znajduje się w dniu zwrotu, zaś według § 2 ust. 2 właścicielowi nie przysługuje roszczenie o przywrócenie nieruchomości do stanu istniejącego przed wywłaszczeniem, o odszkodowanie za zmianę jej stanu oraz za pozbawienie korzystania z nieruchomości. Zdaniem Sądu Administracyjnego wymieniona w powołanym przepisie "zmiana stanu" nieruchomości obejmuje między innymi taką zmianę, w wyniku której po wywłaszczeniu nastąpiło zmniejszenie się wartości nieruchomości.

Ustawodawca tylko w jednej sytuacji przewidział możliwość uwzględnienia w rozliczeniu faktu zmniejszenia się wartości nieruchomości. Zgodnie z § 3 ust. 3 rozporządzenia odszkodowanie podlegające zwrotowi (t.j. odszkodowanie, które właściciel zwraca na rzecz Skarbu Państwa lub gminy w przypadku zwrotu mu nieruchomości), ulega odpowiedniemu zmniejszeniu w razie zmniejszenia się wartości nieruchomości. Przepis ten nie został jednak zastosowany do osób skarżących, gdyż nie wypłacono im odszkodowania z tytułu wywłaszczenia ani nie przyznano nieruchomości zamiennej.

Według Sądu Administracyjnego skarżący nie mogą wywodzić swych praw do odszkodowania także z przepisów prawa cywilnego. Zagadnienie rozliczeń związanych ze zwrotem wywłaszczonych nieruchomości zostało bowiem uregulowane w art. 69 ustawy o gospodarce gruntami oraz we wskazanym wyżej rozporządzeniu Rady Ministrów. Oznacza to, że brak jest podstaw do stosowania kodeksu cywilnego, gdyż zgodnie z art. 7 tej ustawy kodeks cywilny stosuje się w sprawach nie uregulowanych w ustawie.

Wyrok ten w części oddalającej skargę Józefa Z., Urszuli J. i Wandy S. zaskarżył rewizją nadzwyczajną Minister Sprawiedliwości zarzucając mu rażące naruszenie § 2 ust. 2 i § 3 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 lipca 1991 r. w sprawie zasad i trybu rozliczeń [...] w związku z art. 55 ust. 1 ustawy o gospodarce gruntami i wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy Naczelnemu Sądowi Administracyjnemu-Ośrodkowi Zamiejscowemu w Poznaniu do ponownego rozpoznania.

Zdaniem skarżącego, § 2 cytowanego rozporządzenia Rady Ministrów nie może być interpretowany w oderwaniu od zasady wynikającej z art. 55 ust. 1 ustawy o gospodarce gruntami, według której wywłaszczenie nieruchomości następuje za odszkodowaniem. Ponadto § 2 tego rozporządzenia jest przepisem wyjątkowym i jako taki nie może być interpretowany rozszerzająco. Wyłączenie roszczenia o odszkodowanie za zmianę stanu nieruchomości nie oznacza więc wyłączenia roszczenia o odszkodowanie z tytułu zmniejszenia się wartości nieruchomości. W konsekwencji skarżący stwierdza, że skoro stan nieruchomości nie uległ żadnej zmianie, a nastąpiło jedynie zmniejszenie się jej wartości, to powinna nastąpić wypłata odszkodowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rewizja nadzwyczajna jest uzasadniona ze względu na naruszenie w

zaskarżonym wyroku przepisu § 3 ust. 3 wskazanego wyżej rozporządzenia Rady Ministrów.

Ocena zasadności przedstawionej w rewizji nadzwyczajnej wykładni § 2 rozporządzenia jest zbędna dla rozstrzygnięcia sprawy. Wbrew twierdzeniom rewizji nadzwyczajnej, przyczyną zmniejszenia się wartości nieruchomości była zmiana jej stanu. Jak wynika bowiem z opinii biegłego, wszystkie składniki nieruchomości zmieniły swoją wartość: wartość gruntu nieznacznie wzrosła, natomiast wartość składników budowlanych, mimo ich przebudowywania i rozbudowywania, zmalała ze względu na stopień ich technicznego zużycia w ciągu blisko 40 letniej eksploatacji. Stopień technicznego zużycia mieści się niewątpliwie w pojęciu "stan nieruchomości", o którym mowa w § 2 rozporządzenia, a więc roszczenie właściciela wywodzone z tej podstawy prawnej jest wyłączone.

Nie oznacza to jednakże, iż ze względu na szczególną sytuację występującą w sprawie, polegającą na wywłaszczeniu bez odszkodowania, skarżącym nie przysługuje żadna rekompensata z tytułu zmniejszenia się wartości nieruchomości. Rozporządzenie nie reguluje wprost takiej sytuacji, gdyż jest dostosowane do sytuacji typowej, tj. takiej, gdy wywłaszczenie zostało dokonane za odszkodowaniem. Wówczas właściciel na podstawie § 3 ust. 3 rozporządzenia zwracając odszkodowanie, zwaloryzowane na podstawie § 6 rozporządzenia, może je zmniejszyć stosownie do zmniejszenia się wartości nieruchomości. Logiczną konsekwencją tej regulacji jest wniosek, że gdyby ustawodawca przewidział możliwość zaistnienia wskazanej wyżej sytuacji szczególnej, to przyznałby właścicielowi prawo do świadczenia pieniężnego odpowiedniego do zmniejszenia się wartości nieruchomości. Nie byłoby zgodne z zasadami sprawiedliwości społecznej, aby osoba, która nie tylko przez długi czas była pozbawiona możliwości korzystania z należnego jej odszkodowania za wywłączoną nieruchomość, jeszcze dodatkowo znalazła się w gorszej sytuacji w przypadku zwrotu tej nieruchomości.

Z powyższych przesłanek wynika wniosek, że na podstawie § 3 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 lipca 1991 r. w sprawie zasad i trybu rozliczeń w razie zwrotu wywłaszczonych nieruchomości (Dz. U. Nr 72, poz. 315 ze zm.) osoba, której zwrócono nieruchomość uprzednio wywłączoną bez odszkodowania lub bez nieruchomości zamiennej, ma prawo do świadczenia pieniężnego odpowiadającego zmniejszeniu się wartości nieruchomości po wywłaszczeniu.

Z powyższych względów na podstawie art. 422 § 1 k.p.c. w zw. z art. 207 § 1 k.p.a. i art. 208 k.p.a. orzeczono jak w sentencji.

=====