

Sygn. akt I C 499/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 września 2020 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący Sędzia SO Ewa Tomczyk

Protokolant Elżbieta Kubala- Lewicz

po rozpoznaniu w dniu 18 sierpnia 2020 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie

sprawy z powództwa T. K. i K. F.

przeciwko Gminie O.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej Gminy O. na rzecz powódki T. K. kwotę 40.197,10 (czterdzieści tysięcy sto dziewięćdziesiąt siedem 10/100) złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 29 maja 2019 roku do dnia zapłaty;
2. zasądza od pozwanej Gminy O. na rzecz powódki K. F. kwotę 40.197,10 (czterdzieści tysięcy sto dziewięćdziesiąt siedem 10/100) złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 29 maja 2019 roku do dnia zapłaty;
3. oddala powództwo w pozostałej części;
4. znosi wzajemnie koszty procesu między stronami;
5. nakazuje pobrać od powódek T. K. i K. F. z zasądzonych na ich rzecz roszczeń na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim kwoty po 1.722,00 (jeden tysiąc siedemset dwadzieścia dwa) tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej od oddalonej części powództwa;
6. nakazuje pobrać od pozwanej Gminy O. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim kwotę 4.044,00 (cztery tysiące czterdzieści cztery) złote tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej od uwzględnionej części powództwa.

Sędzia SO Ewa Tomczyk

Sygn. akt I C 499/19

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 9 kwietnia 2019 roku powódki T. K. oraz K. F. wniosły o zasądzenie od pozwanej Gminy O. kwot po 74.880.00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie na rzecz każdej z nich zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódki wskazały, że są spadkobiercami S. Z., który był właścicielem między innymi nieruchomości położonej w O., oznaczonej dawnymi numerami działek (...) o łącznej powierzchni 0,6201 ha. Decyzją z

dnia 14 grudnia 1978 r. nieruchomości została wywłaszczona na rzecz Skarbu Państwa w związku z planowaną budową zakładu (...) w O., jednakże wywłaszczona nieruchomość nie została przeznaczona na cel, na jaki została wywłaszczona, a następnie zbyta, zaś Gmina nie wykonała obowiązku zawiadomienia właścicieli nieruchomości o swoim zamiarze, co wywołało szkodę, albowiem zwrot nieruchomości nie jest możliwy.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, zakwestionowała powołane w pozwie wielkości udziałów powódek z dziedziczenia po ojcu wynoszące po 1/3 części oraz podniosła zarzut przedawnienia roszczeń powódek (k. 67-73).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

Aktem własności ziemi nr (...)ON- (...) z dnia 30 czerwca 1976 r. Naczelnik Miasta i Gminy O. stwierdził, że ojciec powódek S. Z. stał się z mocy samego prawa właścicielem nieruchomości położonych w O., oznaczonych w ewidencji gruntów numerami działek (...) o łącznej powierzchni 1,7488 ha wraz z zabudowaniami.

(dowód: odpis aktu własności ziemi – k.14)

W dacie nabycia własności nieruchomości, tj. w dacie 4 listopada 1971 r. S. Z. pozostawał w związku małżeńskim z A. Z. i pozostawał z nią w ustroju małżeńskiej wspólności ustawowej.

(dowód: odpis aktu małżeństwa – k. 259, przesłuchanie powódek – k. 267 odwrót -268)

Prawomocną decyzją z dnia 14 grudnia 1978 r. nr (...). (...) Zastępca Naczelnika Miasta i Gminy w O. wywłaszczył na rzecz Skarbu Państwa grunt oznaczony starym numerem ewidencyjnym (...) o łącznej powierzchni 0,6201 ha. Zgodnie z decyzją wywłaszczeniową, działki te miały być przeznaczone na potrzeby budowy planowanego na tym terenie zakładu (...) w O., ustalając jednocześnie odszkodowanie za wywłaszczoną nieruchomość w kwocie 74.412 zł.

(dowód: kopia decyzji - k.15-22)

We wniosku o wywłaszczenie nieruchomości z dnia 21 listopada 1978 r. zapisano, że nieruchomości objęte wnioskiem są przeznaczone pod budowę nowego zakładu (...) Ogniotrwałych w O. zgodnie z decyzją lokalizacyjną zatwierdzającą plan zagospodarowania przestrzennego wydaną przez Wojewódzkie Biuro (...) w P. w dniu 30 marca 1978 r. za Nr BP.III- (...) -R.

(dowód: wniosek o wywłaszczenie –k. 159)

Przeznaczenie tych działek od daty wywłaszczenia do chwili obecnej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy O. i miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie zmieniło się i działki te dalej znajdują się w strefie produkcyjno – usługowej.

(fakty, o których informacja jest powszechnie znana oraz znana Sądowi z urzędu)

A. Z. zmarła dnia 24.08.1992 r. Sąd Rejonowy w Opocznie postanowieniem z dnia 08 września 2004 r. sygn. akt I Ns 540/04 stwierdził, iż spadek po A. Z. nabyli na podstawie ustawy mąż S. Z. w 4/16 częściach oraz dzieci T. K., H. W., K. F. i E. Z. po 3/16 części każde z nich.

(dowód: kopia postanowienia - k.79)

S. Z. zmarł w dniu 8 stycznia 2001 r. Sąd Rejonowy w Opocznie postanowieniem z dnia 26 czerwca 2001 r. sygn. akt I Ns 287/01 stwierdził, iż spadek po S. Z. nabyły na podstawie testamentu z dnia (...) córki: T. K., K. F. oraz H. W. po 1/3 części każde z nich wraz z wchodzącym w skład spadku gospodarstwem rolnym.

(dowód: kopia postanowienia - k.23)

(...) Zakłady (...) nie zostały wybudowane.

(okoliczność bezsporna)

W 1985 r. na terenie O. doszło do modernizacji ewidencji gruntów i zmiany numeracji oraz powierzchni działek. Należące do S. Z. działki, wywłaszczone pierwotnie pod (...) Zakłady (...), zostały włączone w działkę oznaczoną numerem (...). W 1989 r. działka ta uległa podziałowi na działki nr (...), które następnie uległy kolejnym podziałom. Jak wynika z opinii geodety sporządzonej w dniu 30 stycznia 2014 r. na potrzeby prowadzonego przez Starostę (...) na wniosek powodów postępowania administracyjnego o zwrot wywłaszczonej nieruchomości:

- działka o dawnym numerze (...) odpowiada w aktualnej ewidencji gruntów części działki oznaczonej numerem (...),
- działka o dawnym numerze (...) odpowiada w aktualnej ewidencji gruntów części działek oznaczonych numerami (...),
- działka o dawnym numerze (...) odpowiada w aktualnej ewidencji gruntów części działki oznaczonej numerem (...),
- działka o dawnym numerze (...) odpowiada w aktualnej ewidencji gruntów części działek oznaczonych numerami (...),
- działka o dawnym numerze (...) odpowiada w aktualnej ewidencji gruntów części działek oznaczonych numerami (...),
- działka o dawnym numerze (...) odpowiada w aktualnej ewidencji gruntów części działki oznaczonych numerami (...),
- działka o dawnym numerze (...) odpowiada w aktualnej ewidencji gruntów części działki oznaczonej numerem (...).

Decyzją Nr (...) III. (...) - (...) z dnia 7 lutego 2000 r. Wojewoda (...) stwierdził nabycie z mocy prawa przez Gminę O. prawa własności nieruchomości położonej w O. obręb 5 oznaczonej m.in. jako działka nr (...). Następnie nastąpił podział tej działki i działka stała się przedmiotem obrotu prawnego, którego chronologia przedstawia się następująco:

- aktem notarialnym z dnia 22.08.2000 r. Rep. A nr 4281/2000 Gmina O. zbyła spółce (...) S.A. działkę nr (...). Następnie własność tej nieruchomości przeszła wraz z własnością przedsiębiorstwa (...) S.A. na spółkę (...) sp. z o.o. z siedzibą w O.. Nastąpiło to w dniu 3 września 2007 r. Spółka ta pozostaje właścicielem nieruchomości do dnia dzisiejszego, a jej własność jest ujawniona w księdze wieczystej nr (...).
- aktem notarialnym z dnia 19.05.2005 r. Rep. A nr 1538/05 Gmina O. sprzedała (...) Sp. z o.o. w O. działkę (...),
- aktem notarialnym z dnia 5.10.2005 r. Rep. A nr 3616/05 Gmina O. sprzedała (...) L. z siedzibą w A. działki (...),
- aktem notarialnym z dnia 12.06.2006 r. Rep. A nr 2036/2006 Gmina O. sprzedała (...) L. z siedzibą w A. działkę (...).

Po kolejnych podziałach geodezyjnych:

- działka (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Opocznie jest urządzona księga wieczysta (...) stanowi obecnie własność (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w O.,
- działki (...), dla których w Sądzie Rejonowym w Opocznie jest urządzona księga wieczysta (...) stanowią obecnie własność (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w O.,
- działka (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Opocznie jest urządzona księga wieczysta (...) stanowi obecnie własność (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w O..

(okoliczność niesporna - uzasadnienie decyzji Starosty (...) z dnia 6 kwietnia 2016 r. (...). (...).114a.2013 –k. 24-27, wydruk księgi - k. 28-45)

Wnioskiem z dnia 19.11.2013 r. H. W., T. K. i K. F. wystąpiły do Starosty (...) o zwrot nieruchomości wywłaszczonych od S. Z.. Decyzją z dnia 6 kwietnia 2016 r. o sygn. akt GNIIL.6821.L.14a.2013 Starosta (...) odmówił zwrotu powódkom wywłaszczonej nieruchomości, z uwagi na brak możliwości jej zwrotu w związku z jej zbyciem na rzecz podmiotów trzecich. Decyzja stała się ostateczna z dniem 29 kwietnia 2016 r.

(dowód: decyzja z dnia 6.04.2016 r. -k. 24-27)

W dacie wywłaszczenia, to jest na dzień 14 grudnia 1978 r. działki (...) stanowiły grunt rolny uprawiany z dostępem do drogi gruntowej bez żadnego uzbrojenia. Dla działek istniał plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym przedmiotowe działki były przeznaczone pod zabudowę produkcyjno – magazynową - budowę nowego zakładu.

Przedmiotowe nieruchomości położone są w północnej części miasta w sąsiedztwie zabudowy przemysłowej, obecnie nieruchomość w części jest zabudowana.

Działki mają kształt wydłużonych prostokątów bez możliwości samodzielnej zabudowy jako oddzielne nieruchomości.

Jako podstawę wyceny wywłaszczonej nieruchomości przyjęto rynek nieruchomości niezabudowanych produkcyjno - magazynowych i usługowych z obszaru miasta O. i sąsiednich o podobnych uwarunkowaniach rynku z lat 2016 -2019. Analiza rynku obejmuje tak szeroki obszar i przedział czasowy z uwagi na specyfikę wycenianej nieruchomości, jej wielkość i bardzo małą ilość transakcji podobnymi nieruchomościami zanotowaną na rynku lokalnym. Z uwagi na ubogi rynek podobnych nieruchomości na terenie O. nie można było dokonać wyceny w oparciu o lokalny rynek, lecz w oparciu o rynek regionalny, tj. rynek na terenie innych miejscowości – o teren miast powiatowych o podobnych uwarunkowaniach rynku lokalnego. Przytoczone w piśmie pełnomocnika pozwanego z dnia 11 grudnia 2019 r. nieruchomości oznaczone jako działki nr (...) były przedmiotem analizy rynku, ale nie zostały uwzględnione przy wycenie z uwagi na fakt, że nie spełniały kryteriów jako nieruchomości podobnych. Zawsze przy wycenie nieruchomości przy analizie rynku rzeczoznawca powinien także poddać analizie zawarte transakcje pod kątem, czy ich ceny nie odstają od cen rynkowych dla takich nieruchomości w rażący sposób pozwalający przypuszczać, że nie odpowiadają one poziomowi cen rynkowych. Odrzucane są w analizie rynku transakcje, które posiadają duże prawdopodobieństwo nierynkowych cen w nich zawartych. Nie można przyjąć dla do analizy transakcji, gdzie cena 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkaniową wynosi 10 zł/ m² a ceny podobnych działek gruntu wynoszą 100 zł/m². Taki przypadek dotyczy wskazanej przez stronę pozwaną działki nr (...), gdzie cena jednostkowa gruntu pod zabudowę produkcyjno- magazynową wynosi 2,92 zł/m², działki (...) wynosi 1,19 zł/m², działki (...) wynosi 3,53 zł/m² a w przypadku działek nr (...) wynosi 1,17 zł/m², a więc są to ceny jednostkowe na poziomie cen gruntów rolnych. Za takim podejściem przemawia również fakt, że Gmina O. już w 2005 r. przed gwałtownym wzrostem cen na rynku sprzedała na tym terenie grunt o takim samym przeznaczeniu po 7 zł/m², a więc ponad dwukrotnie drożej. Transakcja dotycząca sprzedaży działki gruntu nr (...) również nie mogła być przedmiotem analizy bowiem nie spełniała warunku nieruchomości, dla których obowiązywał plan zagospodarowania przestrzennego. Działka (...) nie mogła być przyjęta do porównań bowiem była przeznaczona tylko pod usługi a nie pod zabudowę produkcyjną i nie spełniała warunku podobieństwa, aby mogła być użyta do wyceny.

Przy doborze nieruchomości porównawczych do wyceny należy mieć także na uwadze otoczenie nieruchomości oraz jej położenie w kontekście dostępności takich terenów. W tym aspekcie wskazać należy, że na północ w bezpośrednim sąsiedztwie wycenianej nieruchomości znajduje się ponad 150 ha terenów z uchwalonym planem zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy produkcyjno – magazynowej, gdzie brak jest obrotu tymi terenami, co świadczy o małym popycie na tego typu grunty na tym terenie, a tym samym małe zainteresowania potencjalnych inwestorów.

W przypadku nieruchomości z możliwościami zabudowy produkcyjno – magazynowej działki o korzystnym stosunku boków to działki o stosunku boków co najwyżej 1:4, bo tylko wtedy i to przy odpowiedniej powierzchni jest możliwa

realizacja takiej zabudowy. W przypadku takich nieruchomości jak działka nr (...) o szerokości 8 m i działka nr (...) o szerokości 6 m oraz działka gruntu nr (...) o szerokości 12 m różnica 6 m nie ma większego znaczenia, bo żadna z nich nie może być samodzielnie zabudowana i może być tylko traktowana jako część większego terenu skupowanego przez inwestora pod konkretną inwestycję. Przy określaniu podobieństwa nieruchomości trzeba też mieć na uwadze otoczenie nieruchomości, a co jest ważne w przypadku wycenianych nieruchomości, że samodzielnie nie mogą być zabudowane tylko mogą być traktowane jako część większego terenu.

Na badanym rynku odnotowano kilkanaście transakcji sprzedaży niezabudowanych nieruchomości o produkcyjno - magazynowym i usługowym przeznaczeniu o zbliżonym charakterze, możliwym sposobie zabudowy i możliwościach wykorzystania. Na rynku niezabudowanych nieruchomości gruntowych o podobnym przeznaczeniu na analizowanym obszarze w analizowanym okresie nastąpiła stabilizacja cen, podaż przewyższa popyt, zmniejszyła się ilość transakcji oraz wydłużył się okres ekspozycji na rynku i okres sprzedaży.

Z uwagi na zmianę przepisów ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego od dnia 1 maja 2016 roku zmienił się status gruntów przeznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę produkcyjno - magazynową i usługową o powierzchni większej od 0,30 ha bo stały się one w obrocie nieruchomościami rolnymi o ograniczeniach co do kręgu potencjalnych nabywców i ograniczeniami w późniejszym ich zagospodarowaniu oraz sprzedaży. Biorąc pod uwagę te przepisy w analizie rynku uwzględniano przede wszystkim nieruchomości, dla których obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub o powierzchni poniżej 0,30 ha z możliwością zabudowy produkcyjno – magazynowej i usługowej. Z uwagi na powyższe uwarunkowania w analizie rynku pominięto transakcje dotyczące gruntów położonych w północnej części O. w strefie przemysłowej przeznaczone w studium pod zabudowę produkcyjno - magazynową, których ceny zawierały się w przedziale od 3 zł/m² do 8 zł/m². Obecnie na tym terenie jest uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący ponad 150 ha gruntów z przeznaczeniem gruntów pod zabudowę produkcyjno – magazynową z dopuszczeniem usług, co bardzo zwiększyło podaż takich gruntów na lokalnym rynku. Brak transakcji rynkowych na tym terenie z uchwalonym planem zagospodarowania przestrzennego pokazuje, że nie jest to rynek cieszący się dużym zainteresowaniem potencjalnych inwestorów poszukujących gruntów produkcyjno – magazynowych na tym terenie. Na rynku transakcje nieruchomości gruntowych niezabudowanych produkcyjno- magazynowych i usługowych o podobnych możliwościach zagospodarowania występują sporadycznie, co wynika z faktu, że takie nieruchomości nabywane są na potrzeby konkretnych inwestorów. Przy określaniu rynku objętego bezpośrednią analizą nie uwzględniono nieruchomości nabywanych pod typowe centra logistyczne, gdyż jest to całkowicie inny rynek położony przy głównych węzłach komunikacyjnych dróg ekspresowych i autostrad, a więc niepodobny do charakteru i lokalizacji terenu, na którym położone są nieruchomości objęte sporem. Najważniejszymi elementami mającymi wpływ na cenę tego typu nieruchomości są lokalizacja, dostęp do infrastruktury technicznej, możliwości zagospodarowania oraz kształt. Jak wynika z analizy rynku wielkość powierzchni w przypadku tego typu nieruchomości nie jest cechą, która ma wpływ na uzyskiwane ceny na rynku i która to cecha wynikałaby z zawartych transakcji. Nadto z analizy rynku wynika, że inwestorzy skupujący takie grunty nie mające samodzielnej możliwości zabudowy pod przyszłą inwestycję stosują podobne ceny bez względu na powierzchnię danej nieruchomości. Ma to swoje uzasadnienie w specyfice tego typu gruntów oraz wielkości projektowanej zabudowy na takich gruntach. Analiza rynku niezabudowanych nieruchomości produkcyjno – magazynowych i usługowych na terenie miasta O. i podobnych miast o podobnych uwarunkowaniach rynku wykazała, że średnie jednostkowe ceny takich nieruchomości zawierały się w przedziale od 18 zł/m² do 33 zł/m² w zależności od lokalizacji, możliwości zagospodarowania, kształtu oraz dostępu do infrastruktury uzbrojenia. Z uwagi na uwarunkowania tego segmentu rynku nieruchomości przy analizie rynku a także przy wycenie przedmiotowej nieruchomości starano się maksymalnie oprzeć o transakcje zanotowane jednak na lokalnym rynku miasta O..

Pełnomocnik powódek w tabeli nr 1 w piśmie z dnia 30 grudnia 2019 r. dokonał wyliczenia ceny średniej przy przyjęciu najwyższych cen twierdząc, że są to transakcje najbardziej podobne, jeżeli chodzi o lokalizację, przeznaczenie i wymiary fizyczne, pominał przy tym najbardziej podobną transakcję z pozycji nr 4 dotyczącą działki nr (...). Działka z pozycji nr 1 tabeli została nabyta przez gminę pod drogę, co już ją dyskwalifikuje, bo taka transakcja nie spełnia definicji rynkowej, bo strony nie były od siebie niezależne, a jedynym nabywcą mogła być gmina. Natomiast jeżeli

chodzi o kształt to nieruchomości z pozycji 2 tabeli ma szerokość 40 m a nieruchomości z pozycji 3 ma 50 m szerokości (nieruchomości wyceniane mają szerokość około 5 m i 10 m), a nieruchomości wyceniane nie mogą być samodzielne zabudowane a w przypadku nieruchomości z pozycji nr 2 to może być ona właściwie zabudowana tylko budynkiem mieszkalnym z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo i obowiązujące przepisy. Transakcją potwierdzającą wyszacowane w operacie wartości nieruchomości oraz pokazującą sytuację na rynku nieruchomości produkcyjno – magazynowych na terenie O. jest transakcja nr 4 dotycząca sprzedaży działki nr (...), która posiada takie samo przeznaczenie, została sprzedana na wolnym rynku przez gminę i rynek pokazał, że taka nieruchomość położona przy drodze krajowej może uzyskać cenę na poziomie 30 zł/m² a nie 59.34 zł/m² jak to zostało wyliczone pod tabelką nr 1 w piśmie pełnomocnika powoda.

(...) przeznaczone pod zabudowę produkcyjno-magazynową z reguły mają duże powierzchnie, bo ich zabudowa wymaga takiej powierzchni, gdyż inaczej nie dałoby się zrealizować inwestycji produkcyjno – magazynowej. To wyceniane działki nie posiadają żadnej samodzielnej możliwości takiej zabudowy z uwagi na ich wielkość i kształt, dlatego też w wycenie założono, że wchodzi one w skład większego terenu, bo inaczej nie byłoby możliwości wycenić takich działek jako oddzielnych nieruchomości.

Powierzchnia nieruchomości wcale nie wpływa na wartość rynku i nieruchomość o powierzchni 100 m², która nie ma możliwości samodzielnej zabudowy będzie miała wyższą wartość od nieruchomości o powierzchni 0,50 ha, która będzie takie możliwości posiadać.

(...) przeznaczone pod zabudowę produkcyjno-magazynową z reguły mają duże powierzchnie, bo ich zabudowa wymaga takiej powierzchni, gdyż inaczej nie dałoby się zrealizować inwestycji produkcyjno- magazynowej. Wyceniane działki nie posiadają żadnej samodzielnej możliwości takiej zabudowy z uwagi na ich wielkość i kształt, dlatego też w wycenie założono, że wchodzi one w skład większego terenu, bo inaczej nie byłoby możliwości wycenić takich działek jako oddzielnych nieruchomości. Przedmiotowe działki z uwagi na swój kształt i wielkość powierzchni nie mogą być samodzielnie zabudowane, dlatego przyjęcie do wyceny nieruchomości o większych powierzchniach a następnie skorygowanie ich cen z uwagi na kształt byłoby całkowicie niewłaściwe.

W przepisach nigdzie nie ma definicji rynku regionalnego i to rzeczoznawca na podstawie analizy rynku określa zasięg tego rynku regionalnego jako najbardziej odpowiadającego do wycenianej nieruchomości. Nie zostały w wycenie pomięte żadne transakcje na zdefiniowanym rynku regionalnym jako teren miast o podobnych uwarunkowaniach rynku lokalnego i podobnej lokalizacji a podane bardzo wybiórczo w piśmie pełnomocnika powódek z dnia 30 grudnia 2019 r. w tabeli I transakcje dotyczą centrów logistycznych na skrzyżowaniu autostrady (...) w miejscowości S. oraz podobnych terenów położonych w R. w odległości 60 km od W. w bezpośrednim sąsiedztwie i z dogodnym zjazdem z drogi ekspresowej (...) i drogi krajowej (...) oraz w R. pod zabudowę usługowo – handlową w dużych centrach handlowych na obrzeżach Ł.. Taki rynek nie jest rynkiem porównywalnym dla rynku nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno – magazynową położoną na obrzeżach O. z utrudnionym dostępem do drogi krajowej. Transakcje przedstawione w tabeli nr I pisma pełnomocnika powodów dotyczą wybiórczo najwyższych cen i to z innego segmentu rynku nieruchomości. Nie można mówić o podobnym rynku z cenami na poziomie 255,78 zł/m² gdzie na rynku lokalnym transakcje nieruchomości usługowych w bezpośrednim sąsiedztwie sprzedają się w cenach od 13zł/m² do 50zł/m² a podobna nieruchomość oznaczona jako działka nr (...) z bezpośrednim dostępem do drogi krajowej zostaje sprzedana przez gminę O. po 30,22 zł/m². Przyjmując tok rozumowania zawarty w piśmie w odniesieniu do pokazanych transakcji o wysokich cenach, to tak samo można by przyjąć do wyceny transakcje z terenu miasta O., tym bardziej jako rynku lokalnego, przeznaczone pod zabudowę produkcyjno – magazynową położone na północ, w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości wycenianych, które były sprzedane w cenach od 1,71zł/m² do 2,92zł/m² i stwierdzić, że to jest odpowiedni i podobny rynek dla nieruchomości wycenianych.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako dawne działki gruntu nr (...) według stanu na dzień 14 grudnia 1978 r i aktualnej wartości wynosi 147.300 zł.

Wartość odszkodowania otrzymanego przez S. Z. za wyłączone nieruchomości oznaczone jako działki (...) w kwocie w kwocie 67.392 ówczesnych złotych zwaloryzowana w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS na podstawie art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wynosi 26.708,70 zł.

(dowód: opinia biegłego do spraw (...) - k.132-153 wraz z opiniami uzupełniającymi- k.210-215, 219-232)

Sąd oddalił wniosek powódek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Wskazać należy, że opinia biegłego podlega ocenie według kryteriów: poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, sposobu motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej.

Stosując wyżej wskazane kryteria wydana w sprawie opinia biegłego do spraw szacowania nieruchomości Z. K. oraz jego opinie uzupełniające zostały uznane za miarodajny dowód, opinia jest bowiem wyczerpująca i odnosi się do wszystkich kwestii zawartych w tezie dowodowej postanowienia sądu oraz w pismach pełnomocników obu stron zawierających zastrzeżenia do opinii. Wnioski opinii są kategoryczne oraz należycie uzasadnione, w sposób pozwalający na sprawdzenie logicznego toku rozumowania biegłego. Pełnomocnik powódek wnosząc o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego nie przedstawił argumentów wskazujących na niejasność czy niepełność opinii, brak zgodności opinii z zasadami logiki, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia skuteczności wyrażonych w niej wniosków. Treść pisma pełnomocnika powódek z dnia 20 lipca 2020 r. zawierająca polemikę z ustaleniami biegłego nie wnosi nic do sprawy, jest powieleniem zarzutów zawartych we wcześniejszym piśmie pełnomocnika powódek z dnia 30.12.2019 r., do którego biegły ustosunkował się bardzo szczegółowo w opinii uzupełniającej z dnia 11.02.2020 r. W związku z przyjętym przez biegłego przeznaczeniem nieruchomości w dacie wyłączenia oraz przeprowadzoną analizą rynku nieruchomości podobnych, która została szeroko i szczegółowo umotywowana, dla ustalenia wartości nieruchomości nie były miarodajne ceny nieruchomości wynikające z transakcji przedstawionych w zastrzeżeniach do opinii przez pełnomocników stron, jak również działek o charakterze rolnym.

Nadto nie może odnieść żadnego skutku powoływanie się na opinię wydaną w innej sprawie toczącej się w tutejszym Sądzie, bowiem po pierwsze opinia ta dotyczyła innych nieruchomości, a po drugie sprawa ta nie została do chwili obecnej zakończona.

Nie mógł być również uwzględniony wniosek pełnomocnika strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z kolejnej uzupełniającej opinii biegłego, której przedmiotem miała być wycena przedmiotowych nieruchomości na dzień, w którym pozwana Gmina nabyła własność nieruchomości. Po pierwsze wskazać należy, że strona pozwana, podobnie jak powódki, wносиła o to, by ustalić aktualną wartość rynkową nieruchomości wg stanu, w jakim znajdowała się ona w dacie wyłączenia (punkt 6 pozwu – k. 5, str. 3 odpowiedzi na pozew – k. 69). Nawet gdyby z przyczyn, które zostaną przytoczone w dalszej części uzasadnienia, dla ustalenia należnego powódkom odszkodowania miarodajny miałby być stan nieruchomości z daty wykorzystania jej na inne cele niż określone w decyzji o wyłączeniu, to na pewno żadnego znaczenia nie miałby stan nieruchomości z daty nabycia własności nieruchomości przez Gminę. Przy czym wskazać należy, że wbrew twierdzeniom pełnomocnika pozwanego ani w tej dacie ani w dacie zbycia nieruchomości przez Gminę O. ani wreszcie w dacie wykorzystania jej na inne cele niż określone w decyzji o wyłączeniu, nieruchomości nie były już wykorzystywane do prowadzenia produkcji rolniczej, a stan nieruchomości przez wszystkie lata od daty wyłączenia poprzez datę nabycia jej własności przez Gminę O. i datę zbycia nieruchomości przez Gminę jest cały czas taki sam.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo jest częściowo uzasadnione.

Zgodnie z art. 136 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2020 r., poz. 65 ze zm.) nieruchomość wywłaszczona nie może być użyta na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, z uwzględnieniem art. 137, chyba, że poprzedni właściciel lub jego spadkobierca nie złoży wniosku o zwrot nieruchomości. Jak stanowi art. 136 ust. 2 ustawy w razie powzięcia zamiaru użycia wywłaszczonej nieruchomości lub jej części na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, właściwy organ zawiadamia poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercę o tym zamiarze, informując jednocześnie o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości. Przepis art. 136 ust. 3 zdanie pierwsze ustawy przewiduje uprawnienie poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercy do żądania zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub jej części, jeżeli stała się ona zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu.

Art. 137 ust. 1 ustawy stanowi, że 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. Zgodnie z art. 140 ustawy w razie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości poprzedni właściciel lub jego spadkobierca zwraca Skarbowi Państwa lub właściwej jednostce samorządu terytorialnego, w zależności od tego, kto jest właścicielem nieruchomości w dniu zwrotu, ustalone w decyzji odszkodowanie, a także nieruchomość zamienną, jeżeli była przyznana w ramach odszkodowania (ust.1). Odszkodowanie pieniężne podlega waloryzacji, z tym że jego wysokość po waloryzacji, z zastrzeżeniem art. 217 ust. 2, nie może być wyższa niż wartość rynkowa nieruchomości w dniu zwrotu, a jeżeli ze względu na rodzaj nieruchomości nie można określić jej wartości rynkowej, nie może być wyższa niż jej wartość odtworzeniowa (ust.1).

W rozpoznawanej sprawie niesporne było, że cel określony w decyzji o wywłaszczeniu w postaci budowy (...) Zakładów (...) nie został zrealizowany, że pozwana Gmina O. użyła wywłaszczone od poprzednika prawnego powódki nieruchomości na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, a jednocześnie nie wykazała, że przed powzięciem takiego zamiaru zawiadomiła powódki zarówno o swoim zamiarze, jak również o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości.

Powyższe zaniechanie pozwanej stanowiło naruszenie obowiązku określonego w art. 136 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a tym samym było bezprawne i stało się źródłem szkody poniesionej przez powódki, polegającej na utracie prawa do zwrotu wywłaszczonej nieruchomości. Tym samym zaktualizowały się wszystkie przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej określone w art. 417 § 1 k.c., który stanowi, że za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego lub inna osoba prawna wykonująca tę władzę z mocy prawa.

Niezasadny jest podniesiony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia.

Kwestię przedawnienia reguluje art. 442¹ § 1 k.c. Przepis ten obowiązuje od dnia 10.08.2007 r., został wprowadzony ustawą z dnia 16 lutego 2007 roku o zmianie ustawy kodeks cywilny (Dz.U. z 2007 r., Nr 80, poz. 538). Zgodnie z art. 2 ustawy nowelizującej, do roszczeń, o których mowa w art. 1 ustawy, powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, a według przepisów dotychczasowych w tym dniu jeszcze nieprzedawnionych, stosuje się przepisy art. 442¹ k.c. Art. 442¹ k.c. przewiduje dwa podstawowe terminy przedawnienia: 3-letni termin (od momentu dowiedzenia się przez poszkodowanego o szkodzie i osobie zobowiązanej do jej naprawienia) oraz termin liczony od zdarzenia wyrządzającego szkodę, zasadniczo 10-letni (znajdujący zastosowanie w niniejszej sprawie).

Zagadnieniem przedawnienia roszczenia o naprawienie szkody wynikłej z zachowań właściwych organów, które miały doprowadzić do tego, że zwrot nieruchomości stał się niemożliwy zajmował się Sąd Najwyższy w następujących wyrokach: z dnia 29.05.2014 r., V CSK 384/13, z dnia 3.02.2017 r., II CSK 262/16 i z dnia 8 marca 2019 r. (III CSK 334/17, Legalis nr 1883099) przesądzając, że jeśli utrata roszczenia o zwrot wywłaszczonej nieruchomości wynika z decyzji administracyjnej odmawiającej jej zwrotu, bieg dziesięcioletniego terminu przedawnienia roszczenia o naprawienie

szkody wynikłej z zachowań właściwych organów, które miały doprowadzić do tego, że zwrot nieruchomości stał się niemożliwy, rozpoczyna się z chwilą, w której ostateczna stała się decyzja administracyjna odmawiająca zwrotu nieruchomości. Ma to uzasadnienie w okoliczności, że dopiero utrata roszczenia o zwrot nieruchomości może powodować powstanie roszczenia odszkodowawczego z tego tytułu, sama zaś utrata roszczenia o zwrot nieruchomości może wynikać tylko z decyzji odmawiającej zwrotu, gdyż o tym, czy roszczenie o zwrot jest zasadne, czy bezzasadne, musi wypowiedzieć się właściwy organ administracji publicznej.

Decyzja o odmowie zwrotu powódkom wywłaszczonej nieruchomości stała się ostateczna z dniem 29 kwietnia 2016 r. i w tej dacie powódki dowiedziały się o szkodzie i osobie zobowiązanej do jej naprawienia. Powódki wniosły pozew w dniu 6 kwietnia 2019 r. (data nadania w placówce operatora pocztowego – koperta – k. 48), a zatem przed upływem trzyletniego terminu przedawnienia roszczenia.

Szkoda poniesiona przez powódki odpowiada rynkowej wartości wywłaszczonej nieruchomości pomniejszonej o kwotę zwaloryzowanego odszkodowania ustalonego w decyzji o wywłaszczeniu, które powódki miałyby obowiązek zwrócić pozwanej Gminie w przypadku skorzystania z prawa zwrotu nieruchomości. Zgodnie z wnioskiem powódek (punkt 6 pozwu – k. 5), do czego przyłączył się pełnomocnik strony pozwanej (str. 3 odpowiedzi na pozew – k. 69), wycena nieruchomości została dokonana wg stanu, w jakim nieruchomość znajdowała się w dacie wywłaszczenia. Na potrzeby ustalania wysokości odszkodowania możliwe byłoby również przyjęcie jako miarodajnego stanu wywłaszczonej nieruchomości z daty, kiedy pozwana zaniechała obowiązku określonego art. 136 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, co miało miejsce odpowiednio przed dniem 22 sierpnia 2000 r., 19.05.2005 r., 5.10.2005 r. i 12.06.2006 r. – skoro źródłem szkody jest zaniechanie wykonania przez pozwaną wskazanej wyżej obowiązku, to dla potrzeb ustalania odszkodowania mógłby być miarodajny także stan wywłaszczonej nieruchomości z tych właśnie dat. Rozważania te jednak pozostają jedynie teoretyczne, skoro uwzględni się, że stan nieruchomości w rozumieniu przeznaczenia nieruchomości od chwili jej wywłaszczenia do chwili obecnej nie uległ zmianie – przedmiotowe działki od chwili wywłaszczenia do dziś są przeznaczone pod zabudowę produkcyjno – magazynową, a więc stan ich zarówno w dacie wywłaszczenia jak i w dacie zaniechanie wykonania przez pozwaną obowiązku określonego art. 136 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest taki sam.

Wbrew twierdzeniom strony pozwanej brak jakichkolwiek podstaw do uznania, że należy uwzględnić rolniczy charakter nieruchomości, skoro w dacie wywłaszczenia nieruchomości takiego charakteru nie miała. Jak wynika z wniosku o wywłaszczenie nieruchomości z dnia 21 listopada 1978 r. nieruchomości objęte wnioskiem o wywłaszczenie były przeznaczone pod budowę nowego Zakładu (...) w O. zgodnie z decyzją lokalizacyjną zatwierdzającą plan zagospodarowania przestrzennego wydaną przez Wojewódzkie Biuro (...) w P. w dniu 30 marca 1978 r. za Nr BP.III-(...)-R. Treść tego wniosku jednoznacznie przesądza, że dla przedmiotowych działek istniał plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym działki były przeznaczone pod zabudowę produkcyjno – magazynową – budowę nowego zakładu. Jak wynika z pisma procesowego pełnomocnika strony pozwanej z dnia 4.10.2019 r. (k. 129 -129 odwrot) strona pozwana nie kwestionowała, że taki plan istniał.

Pozostaje jeszcze do rozważenia kwestia wysokości udziału powódek w prawie do odszkodowania. Sąd podziela w tym zakresie argumentację powódek, że dla ustalenia tego udziału należy wziąć pod uwagę, że zgodnie z decyzją z dnia 14 grudnia 1978 r. wywłaszczony został wyłącznie S. Z.. Tym samym tylko S. Z., gdyby żył, mógłby domagać się zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, ponieważ na mocy decyzji wywłaszczeniowej został on pozbawiony prawa własności w całości, a nie w 1/2. Decyzja wywłaszczeniowa w ogóle nie odnosiła się do udziału w nieruchomości matki powódek A. Z.. Skora zaś nieruchomość została wywłaszczona w całości względem S. Z., spadkobiercy po S. Z. mogą domagać się odszkodowania za odmowę jej zwrotu proporcjonalnie do udziału w spadku, który przysługuje im po wywłaszczonym właścicielu – tj. w 1/3 części. W tym zakresie Sąd podziela pogląd w zakresie ustalania wysokości udziału wynikający z uzasadnienia wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w R. z dnia 2 lutego 2017 r. (sygn. akt U SA/R. 723/16, Lex nr 2249305).

Ustalona wartość rynkowa wywłaszczonej nieruchomości wynosi 147.300 zł, natomiast wysokość zwaloryzowanego odszkodowania ustalonego w decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości wynosi 26.708,0 zł. Ponieważ udział każdej z powódek w spadku po S. Z. wynosi po 1/3 części, szkoda poniesiona przez każdą z powódek wynosi po 40.197,10 zł, co wynika z następującego wyliczenia (147.300 – 26.708,70 zł = 120.591,30 zł: 3 = 40.197,10 zł). Dalej idące powództwo jako wygórowane zostało oddalone.

Podstawę rozstrzygnięcia o odsetkach stanowił przepis art. 481 § 1 i 2 k.c. Odsetki zostały zasądzone od dnia następnego po doręczeniu stronie pozwanej odpisu pozwu, a dalej idące żądanie odsetkowe zostało oddalone, bowiem to doręczenie stronie pozwanej odpisu pozwu stanowiło wezwanie do zapłaty, a skutku takiego nie wywierało wniesienie pozwu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. Uwzględniając wynik sprawy (strony w zbliżonym stopniu przegrały sprawę - powódki w 46 % a pozwany w 54 %) a ponadto zważywszy, że koszty poniesione przez obie strony były zbliżone zastosowanie znajdowała zasada wzajemnego zniesienia kosztów procesu. Jeśli chodzi o koszty zastępstwa procesowego, to mając na uwadze jednorodność sprawy oraz występujące po stronie powódek współuczestnictwo koszty zastępstwa zostały ustalone od żądanej w pozwie łącznej kwoty 149.760 zł, co uzasadniało z tytułu zastępstwa procesowego ustalenie stawki w kwocie 5.400 zł (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12.07.1980 r., II CZ 79/80, OSNCP rok 1981, nr 2-3, poz. 37, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30.01.2007 r., III CZP 130/06, opubl. Monitor Prawniczy rok 2007, nr 21, str. 1197).

Podstawę rozstrzygnięcia o pobraniu kosztów nieuiszczonej opłaty sądowej w kwocie 7.488 zł stanowił przepis art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity – Dz.U. z 2020 r., poz. 755) w zw. z art. 100 zd. 2 k.p.c. Powódki obciąża kwota po 1.722 zł (7.488 zł x 46 % : 2), zaś pozwaną - kwota 4.044 zł (7.488 zł x 54 %).