

Sygn. akt I C 1153/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 lutego 2021 r.

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim, Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący	Sędzia Alina Gąsior
Protokolant	Beata Gurdziołek

po rozpoznaniu w dniu 19 stycznia 2021 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie

sprawy z powództwa C. D., M. D., S. J.

przeciwko Gminie O.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej Gminy O. na rzecz :

a) powódki C. D. kwotę 49.652,00 (czterdzieści dziewięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt dwa 00/100) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 8 października 2019 roku do dnia zapłaty ;

b) powódki M. D. kwotę 12.413,00 (dwanaście tysięcy czterysta trzynaście (...)) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 8 października 2019 roku do dnia zapłaty ;

c) powódki S. J. kwotę 12.413,00 (dwanaście tysięcy czterysta trzynaście (...)) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 8 października 2019 roku do dnia zapłaty ;

2. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

3. nakazuje ściągnąć od pozwanej Gminy O. na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim kwotę 5.058,00 (pięć tysięcy pięćdziesiąt osiem 00/100) złotych tytułem kosztów sądowych od uwzględnionej części powództwa ;

4. nie obciąża powódek C. D., M. D., S. J. kosztami sądowymi od oddalonej części powództwa;

5. zasądza od pozwanej Gminy O. na rzecz powódek C. D., M. D., S. J. kwotę 3.250,00 (trzy tysiące dwieście pięćdziesiąt 00/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia .

Sygn. akt I C 1153/19

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 5 września 2019 roku powódki C. D., M. D. i S. J. reprezentowane przez pełnomocnika wniosły o zasądzenie od pozwanej Gminy O. kwoty 93.200,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie na rzecz powódek zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódki wskazały, że na podstawie decyzji z dnia 30 listopada 1979 roku wywłaszczono na rzecz Skarbu Państwa na potrzeby (...) Zakładów (...) nieruchomości oznaczone numerami działek (...). (...), (...), (...), (...) o łącznej pow. 0,2330 ha stanowiące własność K. i C. małżonków D.. K. D. zmarł w dniu 11 maja 2011 roku i powódki są jego spadkobiercami. Odziedziczyły spadek po 1/3 części każda z nich.

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. Pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczeń powódek, poza tym wskazała, że dochodzone roszczenie jest rażąco wygórowane. Pozwana nie zgodziła się także ze stanowiskiem powódek, że wartość nieruchomości winna zostać określona według cen na dzień 12 czerwca 2006 roku i według stanu z chwili obecnej. W ocenie pozwanej wartości poszczególnych działek winny zostać określone według stanu nieruchomości z dnia 30 listopada 1979 roku.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Decyzją z dnia 30 listopada 1979 roku o numerze (...). (...) wydaną przez Naczelnika Miasta i gminy O. wywłaszczono na rzecz Skarbu Państwa na potrzeby (...) Zakładów (...) nieruchomości oznaczone numerami działek (...) o łącznej pow. 0,2330 ha stanowiące własność K. i C. małżonków D.. Celem wywłaszczenia miał być budowa (...) Zakładów (...). Zgodnie z decyzją ustalono i przyznano na rzecz małżonków D. odszkodowanie za wywłaszczoną część nieruchomości w wysokości 23.300 zł

(dowód: decyzja z dnia 30.11.1979 r – k. 11)

K. D. zmarł w dniu 11 maja 2011 roku i spadek po nim na podstawie ustawy nabyły Zona C. D. oraz córki S. J. i M. D. po 1/3 części każda z nich.

(dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Opocznie z dnia 21 stycznia 2013 roku – k. 13)

Powódki wystąpiły do Starosty (...) z wnioskiem o zwrot nieruchomości oznaczonych numerami działek (...) o łącznej pow. 0,2330 ha. W toku postępowania administracyjnego ustalono, że działki o numerach (...) odpowiadają w ewidencji gruntów części działek o numerze (...) o pow. 6,6189 ha, 397/7 o pow. 0,3433 ha, 397/6 o pow. 2,0165 ha, 397/12 o pow. 1,8136 ha, których właścicielem jest (...) sp. z o.o. , działki o numerach (...) odpowiadają w ewidencji gruntów części działki o nr (...) o pow. 14,3812 ha, której właścicielem jest (...) sp. z o.o.

Decyzją z dnia 7 lutego 2000 roku Wojewoda (...) stwierdził nabycie z mocy prawa przez Gminę O. tytułu własności spornych nieruchomości oznaczonych nowymi numerami działek.

Aktem notarialnym z dnia 12 czerwca 2006 roku, Gmina O. sprzedała sporne nieruchomości na rzecz spółki (...).L. z siedzibą w A.. W kolejnych latach nieruchomości podlegały dalszej sprzedaży.

Decyzją z dnia 2 maja 2018 roku Starosta (...) odmówił zwrotu spornych działek, wskazując że przedmiotowa nieruchomość została zbyta przez Gminę O. na rzecz podmiotów trzecich i nie ma prawnych możliwości aby Gmina O. stała się z powrotem właścicielem przedmiotowych nieruchomości.

(dowód: decyzja Starosty (...) z dnia 2 maja 2018 roku – k. 14 – k. 17, postanowienia o sprostowaniu numeru działki – k. 18, postanowienie o sprostowaniu błędów pisarskich – k. 19, 20, decyzja Wojewody (...) z dnia 7.02.2000 r- k.42)

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

(okoliczność bezsporna)

Urząd Miejski w O. nie dysponuje dokumentami, które dają podstawę do wydania zaświadczenia o przeznaczeniu ww. działek w planie zagospodarowania przestrzennego na dzień 30 listopada 1979 roku. Studium (...) gminy O. (dokument wprowadziła dopiero ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) zostało po raz pierwszy uchwalone 28 września 2000 roku. Przeznaczenie wycenianych działek na dzień 30 listopada 1979 roku przyjęto zgodnie z decyzją lokalizacyjną z dnia 30 marca 1978 roku wydaną przez Wojewódzkie Biuro (...) w P., która to przeznaczyła omawiany teren pod budowę nowego zakładu produkcyjnego (...). Zatem na dzień 30 listopada 1979 roku przeznaczenie gruntu przyjęto pod zabudowę produkcyjną - przemysłową.

Przeznaczenie wycenianych nieruchomości wg stanu na dzień 12 czerwca 2006 roku określa Studium (...) - Miasta O. uchwalone Uchwałą Nr XX/58/2000 Rady Miejskiej w O. z dnia 28 września 2000 roku. Zgodnie z zaświadczeniem wydanym przez Urząd Miejski w O. z dnia 21.01.2020 roku:

- działka nr ewid. (...) (stanowiąca obecnie część działki (...)) położona w obrębie 05 miasta O. - leżała w granicach obszaru do obowiązkowego sporządzenia planu miejscowego oraz w obszarach, które mogą być przeznaczone pod zabudowę związaną z produkcją przetwórstwem i hurtowniami,
- działka nr ewid. (...) (stanowiąca obecnie część działki (...)) położona w obrębie 05 miasta O. - leżała w granicach obszaru do obowiązkowego sporządzenia planu miejscowego oraz w obszarach, które mogą być przeznaczone pod zabudowę związaną z produkcją przetwórstwem i hurtowniami, przez działki przebiega napowietrzna linia energetyczna 110 kV,
- działki nr ewid. (...), (...), (...) (stanowiące obecnie część działek o nr ewid. 397/25, 397/7, 397/6, 397/12) położone w obrębie 05 miasta O. - leżały w granicach obszaru do obowiązkowego sporządzenia planu miejscowego oraz w obszarach, które mogą być przeznaczone pod zabudowę związaną z produkcją przetwórstwem i hurtowniami.

Zatem na dzień 12 czerwca 2006 roku przeznaczenie gruntu przyjęto pod zabudowę produkcyjną - przemysłową.

Działki (...) zostały wywłaszczone na rzecz Skarbu Państwa na podstawie decyzji o wywłaszczeniu z dnia 30 listopada 1979 roku, znak: (...). (...) (karta akt 11 i dalsze). Zgodnie z treścią uzasadnienia do decyzji (...) Zakłady (...) złożyły w dniu 21 listopada 1978 roku wniosek oznaczony nr II/29/565/78 o wywłaszczenie nieruchomości wyszczególnionych w osnowie tej decyzji, niezbędnych do realizacji narodowych planów gospodarczych, a mianowicie pod budowę nowego zakładu (...) zgodnie z otrzymaną decyzją lokalizacyjną nr RUI. (...) -1, wydaną przez Wojewódzkie Biuro (...) w P. w dniu 30 marca 1978 roku. Odszkodowanie ujawnione w decyzji wywłaszczeniowej zostało ustalone na podstawie opinii biegłych z listy Wojewody P. na podstawie obowiązujących w dacie wydania decyzji przepisów.

Przedmiotowa nieruchomość, oznaczona dawnym numerem działki (...), obecnie stanowiących część działki (...) położona jest w obrębie 05 miasta O.. Działki wg stanu na 30.11.1979 roku w kształcie wąskich prostokątów, bez zabudowy. Część działki (...) odpowiadająca działce nr (...) na dzień oględzin stanowi częściowo teren niezagospodarowany - porośnięty trawą bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, położone w peryferyjnej części miasta, w otoczeniu terenów niezabudowanych, użytkowanych rolniczo, natomiast częściowo jest zagospodarowana przez obecnego właściciela - utwardzane dojazdy, parkingi (teren zorganizowanego przedsiębiorstwa) z dostępem do ul. (...). Na dzień 30.11.1979 roku otoczenie stanowiła pojedyncza zabudowa

przemysłowa oraz tereny leśne i nieużytkowane. Na dzień 12.06.2006 roku otoczenie nieruchomości było korzystniejsze, ze względu na powstającą w okolicy zabudowę.

Uzbrojenie nieruchomości w media miejskie - na dzień 30.11.1979 i 12.06.2006 roku teren nieuzbrojony:

- działka nr (...) miała szerokość ok. 5m i długość ok. 50 m,
- działka (...) miała szerokość ok. 5 m i długość ok. 48 m,
- działka nr (...) miała szerokość ok. 4 m i długość ok. 190 m,
- działka nr (...) miała szerokość ok. 4 m. i długość ok. 85 m,
- działka nr (...) miała szerokość ok. 4 m i długość ok. 160 m.

Działki te nie miały dostępu do drogi publicznej, miały dostęp jedynie do dróg polnych.

Na dzień 30.11.1979 roku działki te stanowiły części obszaru po scaleniu gruntów, zatem do wyceny zarówno na dzień 30.11.1979 oraz 12.06.2006 roku przyjęto takie parametry działek jak ujawniono na mapie ewidencyjnej na dzień wywłaszczenia.

Sporna nieruchomość leży na terenie miasta O.. Rynek lokalny na tego typu grunty jest rynkiem mało chłonnym, dlatego też rozszerzono obszar analizy na siedziby władz przyległych powiatów, tj. P. i T..

Ceny gruntów przemysłowych oscylują w granicach 30-100 zł/m², przy cenie średniej 59,19 zł/m², medianie 51,53 zł/m². Ceny dominujące kształtują się na poziomie 38,37 zł/m².

Mając na uwadze parametry wycenianych działek - wąskie, długie działki, nie będące samodzielными działkami inwestycyjnymi, w przeciwieństwie do działek porównawczych, wartość 1m² skorygowano za pomocą współczynnika kształtu.

Ważną cechą nieruchomości gruntowej, szczególnie niezabudowanej, jest jej kształt. Jest to bardzo istotna cecha, często wręcz decydująca o charakterze działki, gdyż jak wiadomo działka zbyt wąska może utracić charakter nieruchomości inwestycyjnej. Jest to więc atrybut bardzo ważny, mający wysoce cenotwórczy charakter. Niekorzystny kształt, związany choćby z nieforemnością działki, chociaż nieraz nie ograniczający możliwości inwestycyjnych, również może w znaczący sposób oddziaływać na jej wartość rynkową.

Już taka pobieżna analiza wskazuje na co najmniej dwa parametry, które mają istotny wpływ na ocenę jakości kształtu działki - minimalna szerokość oraz długość obwodu.

Na przykład dla działek przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne lub usługowe w zakresie szerokości 10-20 m, działki bardzo szybko tracą na wartości. Wynika to z tego, że o ile dla działki o minimalnej szerokości 20 m wpływ ograniczeń na możliwości zabudowy jeszcze nie występuje, to dla działki o szerokości 15 m zabudowa jest już bardzo utrudniona, a dla działki o szerokości 10 m w zasadzie już niemożliwa. Współczynnik kształtu jest funkcją minimalnej szerokości działki, przyjmującym wartości od 0 do 1. Im lepsze parametry działki tym współczynnik kształtu jest bardziej zbliżony do 1.

Po uwzględnieniu celu wyceny, rodzaju nieruchomości oraz dostępności transakcji nieruchomości podobnych wyceny nieruchomości wg stanu i wg cen na dzień wyceny dokonano przy zastosowaniu **podejścia porównawczego, metody korygowania ceny średniej**, dla określenia wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej. Wartość rynkową zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dn. 21.08.1997 r. art. 151.1, stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych

między kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

W metodzie korygowania ceny średniej porównuje się nieruchomość wycenianą o znanych cechach ze zbiorem co najmniej kilkunastu nieruchomości podobnych o znanych cenach transakcyjnych i cechach. Wartość określa się poprzez korektę średniej ceny z przyjętego zbioru na podstawie oceny cech nieruchomości pomiędzy nieruchomością wycenianą i nieruchomościami podobnymi.

Procedura postępowania przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej polega na:

- ustaleniu rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, w szczególności poprzez określenie jego rodzaju, obszaru oraz okresu badania cen,
- utworzenie zbioru cen transakcyjnych nieruchomości podobnych, stanowiącego podstawę wyceny,
- aktualizacja cen transakcyjnych na datę wyceny,
- ustalenie cech rynkowych wpływających w sposób zasadniczy na zróżnicowanie cen na rynku nieruchomości,
- ocena wielkości wpływu cech rynkowych na zróżnicowanie cen transakcyjnych,
- ustalenie zakresu skali ocen dla każdej z przyjętych cech rynkowych (gradacja stanów cechy rynkowej),
- wybór do porównań ze zbioru transakcji co najmniej kilkunastu nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z opisem i charakterystyką zbioru,
- charakterystyka wycenianej nieruchomości z przedstawieniem jej ocen w odniesieniu do przyjętej skali cech rynkowych,
- opis nieruchomości o cenie minimalnej i nieruchomości o cenie maksymalnej w kontekście cech rynkowych
- obliczenie ceny średniej ze zbioru transakcji stanowiących podstawę wyceny,
- obliczenie zakresu sumy współczynników korygujących przy założeniu, że wartość nieruchomości powinna znaleźć się pomiędzy ceną minimalną a maksymalną,
- korekta ceny średniej współczynnikami korygującymi uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach nieruchomości przyjętych do porównań,
- obliczenie wartości rynkowej według wzoru

##czna warto## dzia#ek (...) wg stanu na dzie# 12 czerwca 2006 roku wynosi 84 049,00 z#.

Oszacowana powyżej wartość rynkowa nieruchomości jako przedmiotu prawa własności określona w podejściu porównawczym mieści się w przedziale cen rynkowych nieruchomości podobnych ustalonych w trakcie analizy rynku. Możliwości zagospodarowania powyższej nieruchomości wynikają z przeznaczenia nieruchomości ustalonego zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. na podstawie planu zagospodarowania. (...) porównawcze, najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej pod względem przeznaczenia, lokalizacji oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną przyjęto z rynku regionalnego - miast O., P. i T..

Określenie wartości nieruchomości jest efektem nie tylko prawnego ale także, a może przede wszystkim, ekonomicznego aspektu wyceny. W procesie szacowania nieruchomości podstawowym zadaniem rzeczoznawcy majątkowego jest odzwierciedlenie reguł właściwego rynku nieruchomości, w tym preferencji nabywców, których nie da się w pełni uwarunkować i ujarzmić przepisami prawa. Istota wartości osadzona jest bowiem w ekonomii, toteż w praktyce nie jest możliwe wywiedzenie wszystkich reguł wyceny nieruchomości z przepisów prawa. Cena,

obok obiektywnych przesłanek, ma zawsze elementy subiektywne. Nawet najbardziej wszechstronna znajomość rynku nie zapewni w pełni obiektywnego wyniku, dlatego różnice oszacowanych dla tożsamego celu wartości tej samej nieruchomości, nie zawsze świadczą o wadliwie sporządzonych wycenach. Metody porównawcze cechuje bowiem pewna doza subiektywizmu, u którego podstaw leży wybór porównywalnej nieruchomości i opieranie szacunku na danych historycznych.

Subiektywizm nie oznacza dowolności. W przedmiotowej opinii wpływ ustaleń subiektywnych na wynik wyceny starano się zminimalizować, poprzez zastosowanie metod statystycznych do opracowania wyników analizy rynku tj. zasad regresji do określenia wpływu czasu oraz powierzchni nieruchomości na jej cenę. Taka metodyka pozwala na jak najbardziej obiektywne odwzorowanie rynku i jak najdokładniejsze określenie wartości nieruchomości. Transakcje dotyczące nieruchomości podobnych wykorzystane do określenia wartości gruntu wytypowane zostały z uwzględnieniem art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który określa co to jest nieruchomość podobna. O podobieństwie nieruchomości decydują ich cechy, a nie poziom ich cen.

Przyjmując, że podobieństwo nieruchomości zależy od rozpiętości przedziału cenowego takie podejście oznaczałoby w konsekwencji podobieństwo nieruchomości zależne od cen transakcyjnych, a nie od cech nieruchomości podobnych. Żaden z przepisów prawa ani metodologia wyceny nie dopuszcza takiego sposobu wyceny, ponieważ to cena jest zmienną szukaną którą określamy w procesie wyceny. Przy sporządzaniu wyceny nie uwzględniono wniosku dotyczącego przyjęcia jako nieruchomości podobnych transakcji z rynku lokalnego wskazanych przez stronę w przesłanych aktach notarialnych z poniższych powodów:

- działka nr (...) obr. 3 miasta O.: zgodnie z treścią aktu notarialnego, została nabyta na powiększenie gospodarstwa rolnego, zatem pomimo przeznaczenia terenu w planie zagospodarowania pod produkcję, transakcja dotyczyła działki rolnej,
- działka nr (...) obr. 3 miasta O.: zgodnie z treścią aktu notarialnego, została nabyta na powiększenie gospodarstwa rolnego, zatem pomimo przeznaczenia terenu w planie zagospodarowania pod produkcję, transakcja dotyczyła działki rolnej,
- działka nr (...) obr. 2 miasta O.: zgodnie z treścią aktu notarialnego, została nabyta na powiększenie gospodarstwa rolnego (które to nabywca jest zobowiązany prowadzić co najmniej 10 lat i w tym czasie działka nie może zostać wykorzystana na inną funkcję poza rolniczą), zatem pomimo przeznaczenia terenu w planie zagospodarowania pod produkcję, transakcja dotyczyła działki rolnej, ponadto działka ma mieszane przeznaczenie tj. łączy kilka funkcji planistycznych i posiada ograniczenie w zagospodarowaniu ze względu na występowanie stref ochronnych od przebiegającej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV.
- działka nr (...) obr. 6 miasta O.: działka ma mieszane przeznaczenie tj. łączy kilka funkcji planistycznych.
- działka nr (...) obr. 10 miasta O.: zgodnie z treścią aktu notarialnego działka ma inne przeznaczenie niż nieruchomość wyceniana - położona jest w terenach usług.

W trakcie analizy rynku działki będące przedmiotem transakcji wskazane przez pozwanego, podlegały ocenie i transakcje nie zostały uwzględnione jako niepodobne do działek wycenianych.

Wniosek pełnomocnika strony pozwanej o tym, iż przedmiotem wywłaszczenia była nieruchomość rolna nie odpowiada stanowi nieruchomości na datę wywłaszczenia, ponieważ funkcję wywłaszczanego terenu określiła decyzja lokalizacyjna z dnia 30 marca 1978 roku wydana przez Wojewódzkie Biuro (...) w P., która to przeznaczyła omawiany teren pod budowę nowego zakładu produkcyjnego (...). Zatem na dzień 15 grudnia 1978 roku przeznaczenie gruntu przyjęto takie jak na dzień 22 sierpnia 2000 roku i 02 stycznia 2005 roku tj. pod zabudowę produkcyjno -przemysłową.

Zgodnie z zapisami decyzji wywłaszczeniowej odszkodowanie dla byłych właścicieli zostało ustalone w wysokości 23 300 zł za nieruchomość położoną w O. (k 62), w skład której wchodziły m. in. działki (...).

Zatem odszkodowanie za działki (...) wynosiło na dzień wywłaszczenia 23.300 zł i taka kwota podlega waloryzacji.

Odszkodowanie podlega waloryzacji od 1979 roku przez wskaźniki wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. Wartość zwaloryzowanego odszkodowania przyjęto na kwotę 9.571,00 zł.

(dowód: opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości E. B. – k. 96 – k. 118, opinia uzupełniająca – k. 166 – 167)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych dowodów. Sąd pominął wniosek pełnomocnika pozwanego zgłoszony na rozprawie w dniu 19 stycznia 2021 roku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, uznając że przeprowadzenie kolejnej opinii jest zbędne, a pozwany nie zdołał skutecznie zakwestionować opinii biegłego E. B.. Zdaniem Sądu opinia biegłego E. B. jest rzetelna, fachowa, wyczerpująca, odnosi się do wszystkich kwestii zawartych w tezie dowodowej, poza tym biegła w opinii uzupełniającej odniosła się do zastrzeżeń zawartych w piśmie pełnomocnika pozwanego i opinia ta nie była już kwestionowana przez stronę pozwaną.

Wnioski opinii są należycie uzasadnione, w sposób pozwalający na sprawdzenie logicznego toku rozumowania biegłego i zdaniem Sądu zgłoszenie dowodu z opinii kolejnego biegłego jest niezasadne, zmierzające jedynie do przedłużenia postępowania.

Należy również podkreślić, że biegła w opinii uzupełniającej odniosła się do zastrzeżeń pełnomocnika pozwanego, wyjaśniając że wbrew stanowisku pozwanego wywłaszczana nieruchomość nie była nieruchomością rolną, o czym świadczy decyzja lokalizacyjna z dnia 30 marca 1978 roku wydana przez Wojewódzkie biuro (...) w P., która przeznaczyła omawiany teren pod budowę nowego zakładu, zatem na dzień 15 grudnia 1978 roku przeznaczenie gruntu było pod zabudowę produkcyjną – przemysłową.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie.

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 złożą 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 niniejszej sprawie, będącej przedmiotem rozpoznania Sądu niesporne jest, że cel określony w decyzji o wywłaszczeniu w postaci budowy (...) Zakładów (...) nie został zrealizowany, a pozwana Gmina O. użyła wywłaszczone

od małżonków D. nieruchomości na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu. Jednocześnie Gmina 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 została wydana w dniu 2 maja 2018 roku i w tej dacie powódki dowiedziały się o szkodzie i osobie zobowiązanej do jej naprawienia. Powódki wniosły pozew w dniu 5 września 2019 r., 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.

Wycena nieruchomości została dokonana wg stanu, w jakim nieruchomość znajdowała się w dacie wywłaszczenia oraz według stanu na dzień 12 czerwca 2006 roku, czyli na dzień kiedy możliwy był zwrot nieruchomości (w tej dacie Gmina O. sprzedała nieruchomość na rzecz K. I.).

Na potrzeby ustalania wysokości odszkodowania Sąd, zgodnie z wnioskiem powódek przyjął datę 12 czerwca 2006 roku, ponieważ w tej właśnie dacie pozwana zaniechała obowiązku określonego art. 136 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie informując powódek o zamiarze zbycia spornych nieruchomości.

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.

Zgodnie z wyliczeniami biegłej zawartymi w opinii, łączna wartość działek (...) według stanu na dzień 12 czerwca 2006 roku wynosi 84.049,00 zł, natomiast wartość zwaloryzowanego odszkodowania przyznanego C. i K. małżonkom D. wynosi 9.571,00 zł. Wobec powyższego odszkodowanie należne powódkom wynosi kwotę 74.478,00 zł.

Powódki wystąpiły w pozwie o zasądzenie na ich rzecz solidarnie kwoty 93.200,00 zł.

Właścicielami spornej nieruchomości byli C. i K. małżonkowie D., a zatem to właśnie małżonkowie mogliby domagać się zwrotu wywłaszczonej nieruchomości. Spadek po K. D. nabyły powódki – żona C. D. oraz córki M. D. i S. J. po 1/3 części każda z nich.

Zdaniem Sądu powódki mogą domagać się odszkodowania za odmowę zwrotu nieruchomości proporcjonalnie do przysługujących im udziałów, czyli powódka C. D. w 2/3 częściach (udział 1/2 przypadający powódce jako współwłaścicielce i 1/3 w spadku po mężu) i powódki M. D. i S. J. po 1/6 części każda z nich (udział po 1/3 w spadku po ojcu). Należne zatem powódce C. D. odszkodowanie wynosi 49.652,00 zł a powódkom M. D. i S. J. po 12.413,00 zł

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, tj. od dnia 8 października 2019 roku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

Powództwo zostało uwzględnione w około 80 procentach i w takim zakresie winny obciążać pozwanego koszty procesu. Łączne koszty procesy wyniosły 10.834 zł, z czego każda ze stron poniosła koszty zastępstwa procesowego w wysokości 5.417,00 zł wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa. Odnosząc procent przegranej sprawy do wysokości poniesionych kosztów pozwanego winny obciążać koszty w wysokości 3.250,00 zł. (10.834,00 zł x 80% = 8.667,20 – 5.417,00). Powyższą kwotę Sąd zasądził od pozwanej Gminy na rzecz powódek z ustawowymi odsetkami za opóźnienie stosownie do przepisu art. 98 par 1 ze znac 1 k.p.c.

Jednocześnie na podstawie 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. Sąd nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 5.058,00 zł tytułem kosztów sądowych od uwzględnionej części powództwa. Na kwotę tę składa się opłata sądowa od kwoty zasądzonej tytułem odszkodowania – 3.724,00 zł i kwota 1.334,00 zł poniesiona tytułem wynagrodzenia dla biegłego stosownie do wielkości przegranej sprawy.

Sąd nie obciążył powódek kosztami sądowymi od oddalonej części powództwa, mając na uwadze ich sytuację majątkową i charakter dochodzonego roszczenia, które wymagało wystąpienia na drogę postępowania sądowego.

SSO Alina Gąsior

z/ odpis doręczyć pełnomocnikowi pozwanej