

## UZASADNIENIE

### **WYROKU KOŃCOWEGO**

Powódka J. B. w pozwie wniesionym w dniu 17 maja 2012 r. do Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim przeciwko Gminie S. zażądała uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz zasądzenia odszkodowania w kwocie 155 000 zł.

Postanowieniem z dnia 28 czerwca 2012 r. Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim stwierdził swoją niewłaściwość w zakresie żądania zasądzenia odszkodowania i przekazał sprawę w tej części Sądowi Okręgowemu w Piotrkowie Trybunalskim jako właściwemu.

W pismach przygotowawczych z dnia 26 września 2012 r. (k. 38) oraz z dnia 23 października 2012 r. (k. 47 -47 odwrot) precyzujących podstawę faktyczną pozwu, powódka podała, iż jej rodzice nabyli własność działki położonej w P. oznaczonej nr 29 o powierzchni 1 ha 1525 m<sup>2</sup>, dla której została założona księga wieczysta, a część nieruchomości oznaczona numerami działek (...) o łącznej powierzchni 0,3115 ha, została zajęta pod drogi gminne bez stosownego odszkodowania.

Pozwana Gmina S. w odpowiedzi na pozew nie uznała powództwa i wniosła o jego oddalenie. Podała, iż przedmiotem sporu są nieruchomości stanowiące ul. (...) i ul. (...) w P.. (...) te stanowiły przedmiot postępowania o stwierdzenie zasiedzenia toczącego się przed Sądem Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim w sprawie I Ns 210/10. W toku postępowania Sąd wezwał osobie zainteresowane przez ogłoszenie zamieszczone w Gazecie (...). Nikt zainteresowany nie zgłosił roszczeń w związku z czym postanowieniem z dnia 19 stycznia 2011 r. Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim stwierdził zasiedzenie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Następnie nieruchomości zostały skomunalizowane decyzją Wojewody (...) z dnia 30 sierpnia 2011 r. Nr GN-IV. (...)(...)(...)(...) Strona pozwana wskazała ponadto, iż ul. (...) i ul. (...) są drogami wewnętrznymi, a nie publicznymi w związku z czym nie ma do nich zastosowania art. 73 ust. 3 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. Nr 133, poz. 872 z późn. zm.).

W piśmie przygotowawczym złożonym w dniu 5 kwietnia 2013 r. pełnomocnik powódki wskazał jako postawę prawną roszczenia przepis art. 417 § 1 k.c. oraz powołał się na następujące bezprawne działania pozwanej Gminy S. w toku postępowania o stwierdzenie zasiedzenia spornej nieruchomości: złożenie fałszywego oświadczenia, że dla działek numer (...) nie jest prowadzona księga wieczysta i naruszenie przez to art. 607 k.p.c. oraz wypełnienie dyspozycji art. 233 § 1 k.k., złożenie ponownego wniosku o zasiedzenie tych samych działek mimo prawomocnego postanowienia oddalającego wniosek w sprawie o sygn. akt I Ns 525/04 z powodu braku istnienia przesłanki samoistnego posiadania, niewskazanie powódki jako uczestniczki, mającej tytuł prawny do nieruchomości i pozbawienie jej tym samym możliwości obrony jej praw. Podniósł iż wymienione bezprawne działania pozwanej zostały podjęte w celu pozbawienia właścicieli należnego im odszkodowania z grunty zajęte pod drogi. Pracownicy (...) pozwanej Gminy wiedzieli bowiem, że drogi wewnętrzne w P. stanowią własność osób fizycznych, które dysponują tytułami własności i konieczne będzie dokonanie wykupu nieruchomości pod urządzone drogi.

Wyrokiem wstępnym z dnia 14 listopada 2013 r. Sąd uznał roszczenie za usprawiedliwione co do zasady (k. 334).

### **Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:**

Działka gruntu oznaczona numerem (...) o powierzchni 0,1849 ha stanowi funkcjonalnie drogę tj. ul. (...) o nawierzchni gruntowej, natomiast działka nr (...) o powierzchni (...) ha stanowi funkcjonalnie drogę tj. ul. (...) o nawierzchni asfaltowej. W granicach obu działek znajduje się drzewostan: klon jawor -wiek 90 lat, klon jawor -wiek 90 lat, klon jawor- wiek 90 lat, orzech włoski -wiek 10 lat, grab pospolity wiek -90 lat, grab pospolity – wiek 90 lat, grab pospolity – wiek 90 lat, berberys – wiek 10 lat. Ponadto na obu działkach są zlokalizowane sieci przesyłowe tj. sieć wodociągowa,

sieć energetyczna oraz sieć telekomunikacyjna. Teren, na której znajdują się obie działki nie posiada aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z aktualnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy S. działki znajdują się na terenie usług podstawowych o ponadpodstawowych oraz budownictwa mieszkaniowego. Analizą objęto rynek nieruchomości nabywanych na cele publiczne w powiecie (...) w latach 2009 -2014. W badanym okresie zidentyfikowano w powiecie (...) 79 transakcji nieruchomości niezabudowanych nabywanych na cele publiczne to jest: pod drogi, poszerzenie dróg, kanalizacje, przepompownie, regulacje granic rzek, szkoły, boiska sportowe, w tym 30 transakcji (13 w gminie S.) nieruchomości nabywanych pod drogi bądź ich poszerzenie. Cen nie aktualizowano ze względu na brak zaobserwowanego trendu czasowego w związku ze spowolnieniem gospodarczym, które miało miejsce w 2008 r., zamrożeniem lub rezygnacją z wielu inwestycji, regularnymi odczytami (...), (...) dla przemysłu, stopy bezrobocia, inflacji oraz współczynnika  $R^{\wedge}$ . Biorąc pod uwagę brak dostępności informacji o cenach transakcyjnych prawa własności nieruchomości gruntowych przeznaczonych na drogi z drzewostanem wartość nieruchomości została określona podejściem kosztowym, metodą odtworzeniową, techniką szczegółową. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych. Za koszt nabycia gruntu przyjmuje się wartość rynkową gruntu o takich samych cechach. Wartość obu działek została określona jako średnia arytmetyczna z 3 transakcji zawartych w gminie S.  $(10 \text{ zł/m}^{(2)} + 10 \text{ zł/m}^{(2)} + 10 \text{ zł/m}^{(2)}) / 3 = 10 \text{ zł/m}^{(2)}$  i wynosi 31 150 zł  $(10 \text{ zł/m}^{(2)} \times 3 \times 115 \text{ zł} = 31 \text{ 150 zł})$ . Zastosowanie średniej arytmetycznej jest dopuszczalne, pod warunkiem, że nieruchomość wyceniana ma takie same cechy rynkowe. Transakcje w wysokości 1 zł/m<sup>(2)</sup> nie zostały przyjęte do wyceny z uwagi na nierynkowy charakter. Wartość drzew i krzewów znajdujących się na obu działkach wynosi 12 833 zł w tym: wartość klonów i grabów w wieku 90 lat -8 700 zł, wartość orzecha włoskiego - 122 zł, a wartość berberysu - 4 011 zł.

/dowód: opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości M. M. k. 423 -453, zeznania powódki: protokół k. 220; adnotacje: 00:09:19 -00:12:30/

Orzech włoski i berberys stanowią nasadzenia wykonane przez właścicieli sąsiednich nieruchomości poza ogrodzeniem zabudowy.

/dowód: zeznania powódki: protokół k. 467; adnotacje: 00:15:19 -00:15:30, 00:09:30 -00:11:30/

Nawierzchnia asfaltowa na ulicy (...) została wykonana przez pozwaną po stwierdzeniu nabycia przez pozwaną własności gruntu, na którym została urządzona droga.

/dowód: zeznania powódki: protokół k. 220; adnotacje: 00:10:10 -00:12:30/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów, albowiem strony nie kwestionowały ich wiarygodności i mocy dowodowej. Powódka podnosiła wprawdzie, iż nie zgadza się z wartością działek nr (...) ustaloną przez biegłego sądowego, ale nie zaoferowała jakiegokolwiek argumentacji podważającej spójność merytoryczną i logiczną wyводу biegłego. Działki stanowiące przedmiot wyceny są fragmentami dróg w powszechnym użytkowaniu. Trafnie zatem biegły w celu ustalenia ich wartości poddał analizie transakcje nieruchomości niezabudowanych nabywanych pod urządzenie lub poszerzenie drogi. Średnia arytmetyczna cen nabycia nieruchomości o tych samych cechach rynkowych na terenie Gminy S. wynosi 10 zł/m<sup>2</sup> i jest to zarazem cena maksymalna w transakcjach tego rodzaju nieruchomości na terenie gminy S.. Powódka nie wykazała, że średnia cena transakcyjna nieruchomości o podobnych cechach rynkowych wynosiła 50 zł/m<sup>2</sup> czy też 30 zł/m<sup>2</sup>. Powołanie się na ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jest z oczywistych względów chybione, albowiem przedmiotowe działki stanowią drogi.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Kwestia zasady odpowiedzialności odszkodowawczej strony pozwanej została przesądzona w prawomocnym wyroku wstępnym z dnia 14 listopada 2013 r. Przypomnieć tylko należy, iż roszczenie odszkodowawcze powódki znajduje normatywną podstawę w treści przepisu art. 415 k.c., a jego zasada sprowadza się do przyjęcia, że

na skutek bezprawnych i zawinionych działań strony pozwanej bądź osób (pracowników), za które pozwana ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą podjętych w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości stanowiącej m. in. współwłasność powódki, wszczętym przed Sądem Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim w sprawie oznaczonej sygnaturą akt I Ns 210/10, doszło do wydania wadliwego orzeczenia stwierdzającego zasiedzenie nieruchomości, które stało się prawomocne i skuteczne erga omnes, a w konsekwencji powódka poniosła uszczerbek majątkowy polegający na zmniejszeniu się pozycji czynnych jej majątku o udział wynoszący 5/6 części we własności części nieruchomości stanowiącej działki nr (...) o łącznej powierzchni 0,3115 ha.

Orzeczenie prawomocne wiąże strony i sąd, który je wydał (art. 365 § 1 in principio k.p.c.) i wywołuje między stronami skutek prawny powagi rzeczy osądzonej co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia (art. 366 k.p.c.). Przytoczone skutki uprawomocnienia się wyroku wstępnego z dnia 14 listopada 2013 r. czyniły bezprzedmiotowymi wnioski strony pozwanej zawarte w pismach procesowych z dnia 13 marca 2014 r. (k. 389 -389 odwrót) oraz z dnia 28 kwietnia 2014 r. (k. 398 -398 odwrót) o dopuszczenie dowodu opinii biegłego z zakresu geodezji oraz o zawieszenie postępowania do czasu zakończenia postępowania z powództwa Gminy S. przeciwko J. B. i pozostałym współwłaścicielom o uzgodnienie treści księgi wieczystej (...) z rzeczywistym stanem prawnym, albowiem dotyczyły zasady roszczenia, która została już prawomocnie przesądzona.

Po przesądzeniu zasady roszczenia przedmiotem dalszego postępowania i rozstrzygnięcia końcowego była wyłącznie kwestia wysokości szkody. Jak wskazano na wstępie rozważań szkoda poniesiona przez powódkę polega na zmniejszeniu aktywów majątkowych o udział wynoszący 5/6 części we własności części nieruchomości odpowiadającej działkom nr (...) o łącznej powierzchni 0,3115 ha.

Jak stanowi przepis art. 48 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania. Według natomiast art. 49 k.c. urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa

Zgodnie z poczynionymi ustaleniami działki nr (...) stanowią fragmenty dróg w powszechnym korzystaniu to jest ulicy (...) oraz ulicy (...) w P.. Na obu działkach znajduje się drzewostan oraz urządzenia wchodzące w skład sieci wodociągowej, energetycznej i telekomunikacyjnej. Nawierzchnia jezdni na działce nr (...) została utwardzona asfaltem. Urządzenia przesyłowe nie stanowią części składowych obu działek, albowiem ich lokalizacja w pasie drogowym wskazuje, że wchodzi w skład przedsiębiorstw. Utwardzenie jezdni na działce nr (...) zostało wykonane przez stronę pozwaną po stwierdzeniu nabycia własności tej działki, a zatem nie może być uwzględniane przy ustalaniu wysokości odszkodowania. To samo dotyczy nasadzeń orzecha włoskiego i berberysu poczynionych przez osoby trzecie. Odszkodowanie w tej części nie rekompensowałoby już poniesionej szkody ale prowadziłoby do wzbogacenia powódki. Przy takim założeniu szkoda poniesiona przez powódkę wynosi 33 208 zł co wynika z następującego wyliczenia: 31 150 zł (wartość gruntu działek nr (...)) + 8 700 zł (wartość drzewostanu podlegającego uwzględnieniu przy ustalaniu odszkodowania) = 39 850 zł x 5/6 (udział powódki we współwłasności) = 33 208 zł.

W pozostałym zakresie to jest co do kwoty 121 792 zł powództwo było niezasadne i podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. odstępując od obciążenia powoda kosztami na rzecz strony pozwanej, wynikającymi ze stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu. Powódka przegrała bowiem proces w 79 %, a pozwany w części wynoszącej 21 %. Przepis ten urzeczywistnia zasadę słuszności. Do kręgu okoliczności branych pod uwagę przez sąd przy ocenie przesłanek z art. 102 k.p.c. należą zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu jak i będące „na zewnątrz” procesu zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony. Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego (vide Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego, Cześć pierwsza, postępowanie rozpoznawcze, pod red. Tadeusza Erecińskiego, Tom I, Warszawa 1997 r., str. 196). Stosując w niniejszej sprawie powyższy przepis Sąd miał na uwadze odszkodowawczy charakter roszczenia dochodzonego przez powódkę, okoliczność, iż ustalenie wysokości należnego

odszykowania wymagało wiadomości specjalnych oraz sytuację materialną i osobistą powódki. Roszczenie zgłoszone w pozwie okazało się częściowo zasadne. Ze względu na brak wiedzy co do zasad szacowania nieruchomości powódka sformułowała żądanie przyjmując za podstawę znane jej ceny nieruchomości położonych w jej miejscu zamieszkania, przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. Żądanie okazało się wygórowane dopiero po przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, który ustalił wartość obu działek na podstawie cen transakcyjnych gruntów przeznaczonych pod drogi bądź poszerzenie dróg. Powódka utrzymuje się z niskiego świadczenia z ubezpieczenia społecznego. Przyznane świadczenie w jej sytuacji majątkowej i osobistej będzie stanowić zabezpieczenie na przyszłość, a nie jest na tyle wysokie, aby poprawić jej bieżącą sytuację życiową i majątkową, która uzasadniała wcześniejsze zwolnienie od kosztów sądowych. Strona pozwana jest jednostką samorządową w związku z czym jej sytuacja majątkowa z pewnością jest znacznie lepsza niż powódki. Z tych samych przyczyn odstąpiono od obciążenia powódki nieuiszczoną opłatą sądową oraz wydatkami Skarbu Państwa na koszty opinii biegłych od oddalonej części powództwa (art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych tekst jednolity Dz.U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594 ze zm.).

O obowiązku uiszczenia opłaty sądowej, od uwzględnionej części powództwa w kwocie 1 661 zł ( $33\,208\text{ zł} \times 5\% = 1\,661\text{ zł}$ ), od której powódka została zwolniona oraz zwrotu kwoty 644,52 zł, stanowiącej 21 % wydatków Skarbu Państwa na koszty przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości w kwocie 3 069,12 zł, Sąd rozstrzygnął w oparciu o treść art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 100 k.p.c., uwzględniając, iż strona pozwana w tym zakresie przegrała proces.

Stosownie do przepisów §§ 15 -17 w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 490) Sąd przyznał pełnomocnikowi powódki koszty nieopłaconej pomocy prawnej od Skarbu Państwa, obejmujące opłatę w kwocie 3 600 zł podwyższoną o stawkę podatku od towarów i usług zgodnie z treścią § 2 ust. 3 rozporządzenia.