

Sygn. akt I C 383/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 grudnia 2021 r.

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

Przewodniczący	Sędzia SO Alina Gąsior
Protokolant	Beata Gurdziołek

po rozpoznaniu w dniu 9 listopada 2021 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie

sprawy z powództwa B. K.

przeciwko Gminie O.

o zapłatę

- zasądza od pozwanej Gminy O. na rzecz powódki B. K. kwotę 81.536,00 (osiemdziesiąt jeden tysięcy pięćset trzydzieści sześć 00/100) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 25 kwietnia 2019 roku do dnia zapłaty;
- oddala powództwo w pozostałej części ;
- zasądza od pozwanej Gminy O. na rzecz powódki B. K. kwotę 5.814,00 (pięć tysięcy osiemset czternaście 00/100) złotych tytułem kosztów procesu;
- nakazuje pobrać od powódki B. K. z zasądzonego roszczenia kwotę 1.220,00 (tysiąc dwieście dwadzieścia 00/100) złotych tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa – Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim;
- nakazuje ściągnąć od pozwanej Gminy O. na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim kwotę 999,59 (dziewięćset dziewięćdziesiąt dziewięć 59/100) złotych tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa- Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalski .

Sędzia SO Alina Gąsior

Sygn. akt I C 383/19

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 marca 2019 roku powódka B. K., wniosła o zasądzenie od pozwanej Gminy O. kwoty 182.450 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów sądowych według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że na podstawie decyzji Naczelnika Miasta i Gminy O. z dnia 14 grudnia 1978 r. Nr (...). (...) wywłaszczono na rzecz Skarbu Państwa na potrzeby (...) Zakładów (...) nieruchomości oznaczone numerami działek (...) o łącznej powierzchni 0,3649 ha, stanowiące własność M. i G. małżonków Z., będącymi rodzicami powódki. Powódka w drodze dziedziczenia stała się jedynym właścicielem gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodziły wywłaszczone działki. Powódka podała, że wywłaszczona nieruchomość nie została przeznaczona na cel, na jaki została wywłaszczona. Powódka złożyła w dniu 21 kwietnia 2015 r. wniosek do Starosty Powiatu (...) o zwrot działek. W ramach postępowania w sprawie (...). (...).1.6.2015 dotyczącego działek oznaczonych starymi numerami (...) i (...), na mocy decyzji z dnia 26 lutego 2016 r. oraz w sprawie GNU 1. (...).1.Ib.2015 dotyczącej działki numer (...) na mocy decyzji z dnia 29 lutego 2016 r. Starosta (...) odmówił zwrotu nieruchomości ze względu na to, że zostały zbyte na rzecz osób trzecich. Powódka podniosła, że pozwana Gmina sprzedała działki na rzecz osób trzecich z rażącym naruszeniem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdyż zbycie nastąpiło z pominięciem procedury przewidzianej w art. 136 ust 1 i 2 tej ustawy, ponadto powódka nigdy nie została powiadomiona o fakcie, iż wywłaszczone nieruchomości nie zostały wykorzystane na cel wskazany w decyzji wywłaszczeniowej ani o zamiarze sprzedaży tych nieruchomości na rzecz osób trzecich. Z uwagi na niemożność żądania unieważnienia umów sprzedaży przedmiotowych nieruchomości, powódka wnosi o zasądzenie odszkodowania. W zakresie wysokości swojego żądania powódka podała, że kwotę tę ustaliła na podstawie przeciętnych cen nieruchomości zabudowy przemysłowej na tym terenie, tj. 50 zł za m², która jest zbliżona do stawki 48,17 zł na dzień 26.07.2016 przyjętej przez biegłego rzeczoznawcę powołanego do określenia wartości nieruchomości w postępowaniu nr (...). (...).1.1.1a.2015 w przedmiocie zwrotu działki ewidencyjnej nr (...) o pow. 174 m (a powstałej z działki (...) będącej przedmiotem niniejszego postępowania), które dla powódki skończyło się decyzją z dnia 14 września 2015 r., na podstawie której odzyskała nieruchomość o powierzchni 0,0174 ha. Powódka wskazała przy tym, iż termin przedawnienia jej roszczenia o wypłatę odszkodowania rozpoczął swój bieg z chwilą ostateczności decyzji administracyjnej z dnia 26 lutego 2016 r. oraz z dnia 29 lutego 2016 r. w przedmiocie wniosku powódki o zwrot przedmiotowych nieruchomości, tj. od dnia 18 marca 2016 r., a także z tych decyzji powódka dowiedziała się o szkodzie oraz osobie odpowiedzialnej do jej naprawienia.

Pozwana Gmina O., reprezentowana przez pełnomocnika, w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. Pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia, wskazując, że upłynęło 10 lat od zbycia nieruchomości na rzecz osób trzecich, będącego zdarzeniem wyrządzającym szkodę, a także upłynęły 3 lata od powzięcia wiadomości przez powódkę o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. Pozwana wskazała, że dochodzona w pozwie kwota odszkodowania nie została w żaden sposób udowodniona, a ponadto stawka 50 zł/m² jest rażąco wygórowana. W ocenie pozwanej wartości poszczególnych działek winny zatem zostać określone według stanu nieruchomości z dnia 14 grudnia 1978 r., gdy nastąpiła zmiana przeznaczenia nieruchomości, wówczas działki miały charakter rolny

W toku postępowania powódka, reprezentowana przez pełnomocnika, zmodyfikowała swoje stanowisko i wniosła o uwzględnienie stawki za 1 m² w wysokości 58 zł. Pozwany wniosł o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. i G. małżonkowie Z. na podstawie aktu własności ziemi Nr (...).ON- (...) z dnia 26 listopada 1973 r. stali się właścicielami nieruchomości o łącznej powierzchni 6,1529 ha, położonej w O., w skład której wchodziły m. in. działki o numerach (...).

/dowód: akt własności ziemi nr (...).ON. (...) z dnia 26 listopada 1973 k.14/

Decyzją Naczelnika Miasta i Gminy w O. nr (...). (...) z dnia 14 grudnia 1978 r. działki należące do M. i G. Z., w tym nr (...) o pow. 2539 m², nr (...) o pow. 289 m² i nr (...) o pow. 995 m² położone w m. O. zostały wywłaszczone na rzecz Skarbu Państwa. Wywłaszczenie zostało dokonane na potrzeby budowy nowego zakładu (...) w O..

Na podstawie decyzji wywłaszczeniowej z dnia 14 grudnia 1978 r. zostało ustalone odszkodowanie na rzecz M. i G. Z..

/dowód: decyzja Naczelnika Miasta i Gminy w O. nr (...). (...) z dnia 14 grudnia 1978 r. k.54-61/

Działki były wąskie, długie i nie miały dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej ani drogi publicznej.

/dowód: wykaz powierzchni obszaru przewidzianego do wywłaszczenia zaewidencjonowanego w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym za nr P. (...).1978.106 k.39, mapy ewidencyjnej do celów wywłaszczenia za nr P. (...).1978.106 k.40, k.41/

Na wywłaszczonych nieruchomościach (...) Zakłady (...) nie zostały wybudowane. /okoliczność bezsporna/

Czynniki wstrzymujące inwestycję istniały w 1978 r.

/dowód: pismo Ministerstwa Hutnictwa z dnia 14 listopada 1978 r. znak GM.IV.-0140-3/78 k.69/

Miasto O. nabyło z mocy prawa własność działki nr (...) o pow. 2539 m², nr (...) o pow. 289 m² i numer (...) o pow. 998 m².

/dowód: decyzja (...) Urzędu Wojewódzkiego z dnia 7 lutego 2000 r. PZ/PT.III. (...)- (...) k.68, Naczelnika Miasta i Gminy w O. nr (...). (...) z dnia 14 grudnia 1978 r. k.54-61/

Powódka B. K. nabyła w całości własność gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodziły przedmiotowe działki gruntu, na podstawie dziedziczenia ustawowego po swoim ojcu G. Z., zmarłym w dniu 6 września 1983 r., który wcześniej nabył spadek po swojej żonie M. Z., zmarłej w dniu 23 września 1978 r.

/dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Opocznie z dnia 15 lutego 1984 w sprawie o sygn. akt I Ns 567/83 k.15, postanowienia Sądu Rejonowego w Opocznie, z dnia 20 grudnia 1978 r. w sprawie o sygn. akt I Ns 773/78 k.16/

Powódka jest jedynym właścicielem gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodziły nieruchomości podlegające wywłaszczeniu.

/okoliczność bezsporna/

Wnioskiem z dnia 21 kwietnia 2015 r., uzupełnionym pismem z dnia 25 maja 2015 r., powódka wystąpiła do Starosty Powiatu (...) o zwrot działek, oznaczonych starymi numerami (...), (...) oraz (...). Starosta (...) wszczął 3 odrębne postępowania administracyjne.

Postępowanie administracyjne prowadzone pod sygnaturą GNIII.6821.1.la.2015 dotyczyło działki o starym numerze (...), wchodzącej obecnie w działkę nr (...). Właścicielem działki w momencie wszczęcia postępowania administracyjnego pozostawała Gmina O.. Decyzją Starosty (...) z dnia 14 września 2015 r. nieruchomość ta została zwrócona powódce jako działka o numerze (...) o powierzchni 0,0174 ha. Działka (...) została wydzielona celem zwrotu. Wartość nieruchomości została ustalona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego Z. R. (1) z wykorzystaniem metody porównywania parami w podejściu porównawczym według stanu nieruchomości na dzień 14 grudnia 1978 r. oraz cen z dnia zwrotu odszkodowania. Średnia wartość 1 m² została określona przez rzeczoznawcę na poziomie 48,17 zł.

Postępowanie administracyjne prowadzone pod sygnaturą akt GNIII.6821.1.Ib.2015 dotyczyło działki oznaczonej starym numerem (...), która odpowiadała części działki oznaczonej obecnie numerem 397/7. Na mocy decyzji z dnia 29 lutego 2016 r. Starosta (...) odmówił powódce zwrotu nieruchomości ze względu na to, że została zbyta na rzecz osób trzecich. Decyzja stała się ostateczna w dniu 18 marca 2016 r.

Nieruchomość oznaczona według aktualnej ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...) stała się przedmiotem dalszego obrotu prawnego:

- aktem notarialnym z dnia 12 czerwca 2006 r. Rep. A Nr 2036/2006 Gmina O. zbyła spółce handlowej (...), S.L.” z siedzibą w A. niezabudowaną działkę oznaczoną jako dz. nr 397/7 położoną w O. . w obr. 5, w gm. O., w powiecie (...),

- aktem notarialnym z dnia 5 stycznia 2011 r.. Rep. A Nr 6/2011 „ K. S.L.” z siedzibą w A. przeniósł prawo własności nieruchomości oznaczonej jako dz. nr 397/7 na rzecz spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O.,

- aktem notarialnym z dnia 15 grudnia 2014 r. Rep. A Nr 5889/2014 (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. zbyła niezabudowaną nieruchomość gruntową, składającą się z dz. nr 397/7 Spółce (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O..

Starosta Powiatu (...) prowadził postępowanie administracyjne dotyczące działek oznaczonych starymi numerami (...) i (...), które odpowiadały odpowiednio częściom działek (...). Na mocy decyzji z dnia 26 lutego 2016 r. Starostwa (...) odmówił powódce zwrotu nieruchomości ze względu na to, że zostały one zbyte na rzecz osób trzecich. Decyzja stała się ostateczna z dniem 18 marca 2016 roku.

Nieruchomość stała się przedmiotem dalszego obrotu prawnego:

działka (...):

- aktem notarialnym z dnia 22 sierpnia 2000r., Rep A Nr 4281/2000 Gmina O. zbyła spółce (...) S.A. z siedzibą w O. nieruchomość niezabudowaną, oznaczoną numerem jako dz. nr 397/3 o pow. 6,0156 ha,

- aktem notarialnym Rep A 10848/2007 z dnia 3 września 2007r. Spółka (...) S.A. z siedzibą w O. w wykonaniu Uchwały Nr 8 z dnia 3 września 2007r. Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki pod nazwą (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O. przeniosła na Spółkę pod nazwą (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O. Przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ Kodeksu Cywilnego oraz własność wszystkich innych ruchomości, środków pieniężnych i prawa wchodzących w skład Przedsiębiorstwa,

działka (...):

- aktem notarialnym z dnia 5 października 2005 r. Rep A Nr 3616/2005 Gmina O. zbyła spółce handlowej (...) S.L.” z siedzibą w A. niezabudowane dz. nr 397/11 o pow. 5.8000 ha,

- aktem notarialnym z dnia 5 stycznia 2011 r., Rep A 6/2011 K. L. z siedzibą w A. przeniósł prawo własności nieruchomości oznaczonej dz. nr 397/11 o pow. 5,8000 ha na rzecz spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O.,

- aktem notarialnym z dnia 15 grudnia 2014r. Rep A 5889/2014 (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. zbyła niezabudowaną nieruchomość gruntową dz. nr 397/11 o pow. 5.8000 ha Spółce (...). z o.o z siedzibą w O.,

działka (...):

- aktem notarialnym z dnia 6 lipca 2001r. Rep A Nr 2490/2001 Gmina O. zbyła spółce (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O. niezabudowaną oznaczoną jako dz. nr 397/4 o pow. 0,1282 ha,

- aktem notarialnym z dnia 16 grudnia 2013r. Rep A Nr 3689/2013 (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O. zbyła Panu R. P. zabudowaną nieruchomość oznaczoną jako dz. nr 397/4 o pow. 0,1282 ha,

działka (...) (podzielona następnie na działki nr (...)):

- aktem notarialnym z dnia 19 maja 2005r. Rep A Nr 1538/05 Gmina O. zbyła (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O. niezabudowaną oznaczoną jako dz. nr 397/9,

działka (...) (podzielona następnie na działki nr (...)):

- aktem notarialnym z dnia 8 kwietnia 2010r. Rep A Nr 2161/2010 (...) Sp. z o.o. zbyła J. i M. małż. W. niezabudowaną dz. nr 397/13, o pow. 14,9336 ha,

- aktem notarialnym z dnia 28 kwietnia 2015r. Rep A Nr 2687/2015 M. W. wyraziła zgodę na dokonanie przez jej małżonka J. W. przekształcenia obejmującego również składniki majątku wspólnego jednoosobowej działalności gospodarczej W. J. Zakład Produkcyjno - Usługowy (...) w jednoosobową spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą (...) z siedzibą w O..

/dowód: decyzja Starosty (...) z dnia 26 lutego 2016 r. znak (...). (...)1.6.2015 k.17-20, decyzja Starosty (...) z dnia 29 lutego 2016 r. znak (...).682 l.l.lb.2015 k.21-23, decyzja Naczelnika Miasta i Gminy w O. nr (...). (...) z dnia 14 grudnia 1978 r.k.24-27/

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa według stanu na dzień 14 grudnia 1978 r. była nieruchomością niezabudowaną.

We wniosku o wywłaszczenie nieruchomości położonej w O. przy ulicy (...) z dnia 18.11.1978 roku zapisano, że nieruchomości objęte wnioskiem przeznaczone są pod budowę nowego zakładu (...) Ogniotrwałych w O. zgodnie z decyzją lokalizacyjną zatwierdzającą plan realizacyjny wydaną przez Wojewódzkie Biuro (...) w P. w dniu 30 marca 1978 roku za nr BP.III- (...). A zatem dla tego terenu obowiązywał plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym przedmiotowe nieruchomości przeznaczone były pod budowę zakładu przemysłowego, a więc posiadały na 14 grudnia 1978 roku przeznaczenie przemysłowe a nie rolne. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy O. (dokument wprowadziła dopiero ustawa z dn. 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym) zostało po raz pierwszy uchwalone 28 września 2000 r uchwałą Rady Miejskiej w O. Nr XX/58/00.

Nieruchomość oznaczona jako działka nr (...) według stanu na dzień 22 sierpnia 2000 r. stanowiła niezabudowany grunt bez samodzielnego dostępu do drogi i uzbrojenia wchodzący w skład większego terenu. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na datę 22 sierpnia 2000 roku działka gruntu nr (...) położona była w strefie produkcyjno-usługowej - w jednostce planistycznej B25 PU. Dla działki istniał ogólny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Nieruchomość oznaczona jako działka gruntu nr (...) według stanu na dzień 12 czerwca 2006 roku stanowiła niezabudowany grunt bez samodzielnego dostępu do drogi i uzbrojenia wchodzący w skład większego terenu. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na te daty działka gruntu nr (...) położona była w terenach przeznaczonych pod zabudowę związaną z produkcją, przetwórstwem i hurtowniami. Brak było dla tego terenu obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Nieruchomość oznaczona jako działka nr (...) według stanu na dzień 19 maja 2005 roku i dzień 5 października 2005 roku stanowiła niezabudowany grunt bez samodzielnego dostępu do drogi oraz uzbrojenia wchodzący w skład większego terenu. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na te daty działka gruntu nr (...) położona była w terenach przeznaczonych pod zabudowę związaną z produkcją, przetwórstwem i hurtowniami. Brak było dla tego terenu obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Nieruchomość gruntowa oznaczona według ewidencji gruntów jako działka gruntu nr (...) położona jest w miejscowości O. w północnej części miasta w sąsiedztwie zabudowy przemysłowej.

Do wyceny wartości nieruchomości należy zastosować podejście porównawcze, które pozwala na określenie wartości rynkowej. Z uwagi na ilość danych dostępnych z rynku do wyceny zastosowano podejście porównawcze metodą porównywania parami.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne w stosunku do nieruchomości wycenianej. Z uwagi na tendencje panujące na rynku oraz czasokres, z którego przyjęto do porównań transakcje trend czasowy określono jako równy zero. Cechy

rynkowe oraz ich wagi określono na podstawie analizy rynku i badania preferencji nabywców. Oszacowana wartość jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania określonego na dzień ustalenia stanu nieruchomości.

Jako podstawę wyceny wywłaszczonej nieruchomości przyjęto rynek nieruchomości niezabudowanych produkcyjno-magazynowych na obszarze miasta O. i sąsiednich o podobnych uwarunkowaniach rynku nieruchomości dla okresu 2017-2020. Z uwagi na przyjęte do wyceny przeznaczenie wycenianej nieruchomości pod zabudowę produkcyjno-magazynową, możliwości zagospodarowania oraz obowiązujące przepisy analizą objęto niezabudowane nieruchomości gruntowe produkcyjno-magazynowe i uzupełniające usługowe. 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. Na analizowanym rynku zanotowano kilkanaście transakcji sprzedaży niezabudowanych nieruchomości o produkcyjno-magazynowym i uzupełniającym usługowym przeznaczeniu o zbliżonym charakterze, możliwym sposobie zabudowy i możliwościach wykorzystania. Z uwagi na przyjęte do wyceny przeznaczenie wycenianej nieruchomości pod zabudowę produkcyjno-magazynową, możliwości zagospodarowania oraz obowiązujące przepisy analizą objęto niezabudowane nieruchomości gruntowe produkcyjno-magazynowe i uzupełniające usługowe. W analizie rynku pominięto transakcje dotyczące gruntów położonych w północnej części O. w strefie przemysłowej przeznaczonej w studium pod zabudowę produkcyjno-magazynową, których ceny zawierały się w przedziale od 3 zł/m² do 8 zł/m². Przy określaniu rynku objętego bezpośrednią analizą nie uwzględniano nieruchomości nabywanych pod typowe centra logistyczne.

Przy określaniu wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki gruntu nr (...) według stanu na dzień 14 grudnia 1978 roku i aktualnej wartości do wyceny wzięto niezabudowane nieruchomości o podobnym charakterze, jeśli chodzi o lokalizację i sąsiedztwo oraz dostęp do infrastruktury technicznej.

Do analizy jak i do bezpośredniej wyceny zostały przyjęte nieruchomości o przeznaczeniu produkcyjno-magazynowym lub produkcyjno-magazynowym i usługowym jako uzupełniającym lub równorzędnym. Wszystkie nieruchomości przyjęte do wyceny posiadają możliwości zabudów produkcyjno-magazynowej tak jak nieruchomość będąca przedmiotem opinii a możliwość zabudowy usługowej stanowi w przypadku takich terenów tylko element uzupełniający

Przeprowadzona analiza rynku niezabudowanych nieruchomości produkcyjno-magazynowych i usługowych na terenie miasta O. i podobnych miast o podobnych uwarunkowaniach rynku wykazała, że średnio jednostkowe ceny takich podobnych nieruchomości zawierały się w przedziale od 20 zł/m² do 33 zł/m² w zależności od lokalizacji, możliwości zagospodarowania, kształtu oraz dostępu do infrastruktury uzbrojenia.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki gruntu nr (...) według stanu na dzień 14 grudnia 1978 roku i aktualnej wartości wynosi 98.890 zł. Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości według przyjętego jej stanu odzwierciedla charakter tej nieruchomości oraz przeznaczenie na datę określenia stanu nieruchomości oraz tendencje panujące na tym segmencie rynku nieruchomości. Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości została oszacowana w większości w oparciu o dane rynkowe sprzed ogłoszenia stanu epidemicznego i na dzień określenia wartości brak jest wystarczających danych jak będą się kształtowały wartości podobnych nieruchomości w późniejszym, dłuższym okresie.

Jednostkowa wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki gruntu nr (...) według stanu na dzień 14 grudnia 1978 roku i aktualnej wartości (dla każdej działki oddzielnie) wynosi 27,10 zł/m²

Kwota zwaloryzowanego odszkodowania otrzymanego przez G. Z. za wywłaszczenie nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki gruntu nr (...) w kwocie 43.788 ówczesnych złotych w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 5, ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 65 ze zmianami) wynosi 17.354 zł.

Z uwagi na taki sam stan oraz przeznaczenie nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka gruntu nr (...), (położonej w terenie dzisiejszych działek gruntu nr (...)) według stanu na dzień 22 sierpnia 2000 roku, jako działka

gruntu nr (...) (położonej w terenie dzisiejszej działki nr (...)) według stanu na dzień 12 czerwca 2006 roku oraz jako działka gruntu nr (...) (położonej w terenie dzisiejszych działek nr (...)) (obecnie 397/30) według stanu na dzień 19 maja 2005 roku i dzień 5 października 2005 roku określono dla nich na poszczególne stany jedną taką samą jednostkową wartość rynkową. Ponieważ stan poszczególnych nieruchomości oraz ich przeznaczenie na datę wywłaszczenia tj. 14 grudnia 1978 roku jest taki sam jak na dzień 22 sierpnia 2000 roku dla działki gruntu nr (...), na dzień 12 czerwca 2006 roku dla działki nr (...) oraz na dzień 19 maja 2005 roku i dzień 5 października 2005 roku dla działki nr (...) to ich wartość jednostkowa na poszczególne daty określono na takim samym poziomie jak dla stanu na dzień wywłaszczenia.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka gruntu nr (...), położonej w terenie dzisiejszych działek gruntu nr (...) według stanu na dzień 22 sierpnia 2000 roku i aktualnej wartości wynosi 26.964,50 zł ($995 \text{ m}^2 \times 27,10 \text{ zł/m}^2$)

Wartość tynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka gruntu nr (...) położonej w terenie dzisiejszej działki nr (...) według stanu na dzień 12 czerwca 2006 roku i aktualnej wartości wynosi: 3.116,50 zł ($115 \text{ m}^2 \times 27,10 \text{ zł/m}^2$).

Wartość tynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka gruntu nr (...) położonej w terenie dzisiejszych działek nr (...) (obecnie 397/30) według stanu na dzień 19 maja 2005 roku i dzień 5 października 2005 roku i aktualnej wartości wynosi 68.806,90 zł ($2.539 \text{ m}^2 \times 27,10 \text{ zł/m}^2$)

/dowód: opinia biegłego rzeczoznawcy k.193-222, uzupełniająca opinia biegłego rzeczoznawcy k.268-283, k.336-343, k.366-371, k.505-513/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych dowodów.

Sąd pominął operat szacunkowy wykonany przez biegłego sądowego rzeczoznawcę majątkowego E. B., bowiem została sporządzona poprzez wybiórczą analizę transakcji dotyczących nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianych (przyjęcie transakcji dotyczących nieruchomości zlokalizowanych jedynie w P. oraz T. oraz zastosowanie współczynnika relacji rynków). Poza tym obie strony zgłosiły zarzuty do opinii i Sąd dopuścił dowód z opinii innego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości Z. K., który sporządził opinię zgodnie z tezą dowodową i odniósł się także do zastrzeżeń zgłoszonych przez pełnomocników stron.

Zdaniem Sądu, opinia biegłego Z. K. jest rzetelna, spójna i logiczna oraz merytorycznie poprawna, odnosi się do wszystkich kwestii zawartych w tezie dowodowej, swoje wnioski biegły stawiał jednoznacznie, z pogłębioną analizą w kolejnych uzupełniających opiniach, w tym analizą rynku nieruchomości podobnych. Zgodnie z opinią wskazać należy, że ani w tej dacie wywłaszczenia ani w dacie zbycia nieruchomości przez Gminę O. ani wreszcie w dacie wykorzystania jej na inne cele niż określone w decyzji o wywłaszczeniu, nieruchomość nie była wykorzystywana do prowadzenia produkcji rolniczej, a stan nieruchomości przez wszystkie lata od daty wywłaszczenia poprzez datę nabycia jej własności przez Gminę O. i datę zbycia nieruchomości przez Gminę był cały czas taki sam.

Strona pozwana zarzucała biegłemu nieuzasadnione rozszerzenie rynku transakcji oraz wadliwy ich wybór, do czego biegły odniósł się w sposób wyczerpujący. Biegły wskazał, iż z uwagi na ubogi rynek podobnych nieruchomości na terenie miasta O. wycenę przedmiotowej nieruchomości wykonał w oparciu o rynek regionalny, zaś podobieństwo rynku nieruchomości miasta O. do rynku nieruchomości miasta P., R. czy T. wynika z podobieństwa innych segmentów rynku nieruchomości w tych miastach (ceny nieruchomości lokalowych, niezabudowanych nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz nieruchomości usługowych kształtują się na podobnym poziomie), a zatem także rynek nieruchomości niezabudowanych z możliwością zabudowy produkcyjno-magazynowej jest rynkiem podobnym w tych miastach. Biegły szczegółowo odniósł się także do każdej transakcji wskazanej przez pozwanego, wskazując, iż były one przedmiotem jego analizy, ale nie zostały uwzględnione przy wycenie z uwagi na fakt, że nie spełniały przyjętych w

wycenie kryteriów dla nieruchomości podobnych, a ponadto transakcje te mogą nie zawierać cen rynkowych. Opinia po uzupełnieniu nie była już kwestionowana przez stronę pozwaną.

Również strona powodowa nie wykazała, że wydana przez biegłego opinia zawiera jakiegokolwiek mankamenty dyskredytujące jej wartość dowodową. Pismo powódki z dnia 21 lipca 2020 r. zawiera polemikę z ustaleniami biegłego, natomiast nie wносиło nic do sprawy, zaś kolejne pismo z dnia 4 marca 2021 r. było w istocie powieleniem zarzutów zawartych we wcześniejszym piśmie. Biegły ustosunkował się bardzo szczegółowo do podniesionych w obu pismach zarzutów nieuwzględnienia w opinii decyzji Starosty (...) wydanej w postępowaniu (...). (...)1.1a.2015 oraz sporządzonego tam operatu przez Z. R. (2), jak też zarzutów dotyczących doboru nieruchomości podobnych w kontekście operatu Z. R. (2) i biegłego R. C.. W piśmie z dnia 30 kwietnia 2021 r. powódka ponownie podjęła polemikę z przeprowadzoną przez biegłego analizą rynku nieruchomości podobnych, opierając swoją argumentację na różnicach w stosunku do operatu Z. R. (2) i R. C., do czego biegły odniósł się szeroko w kolejnej opinii uzupełniającej. Kolejnym piśmie z 26 lipca 2021 r. powódka kwestionowała przyjęte przez biegłego cechy nieruchomości podobnych oraz odniosła się ponownie do operatu R. C., zaś piśmie z dnia 22 października 2021 r. odniosła się do przyjętego przez biegłego daty ustalenia stanu nieruchomości i jej przeznaczenia, jednakże w ocenie Sądu wszystkie kwestie podnoszone przez powódkę zostały już dostatecznie wyjaśnione przez biegłego, a jedynie zasadne było dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej uwzględniającej stan nieruchomości w dniu zbycia przedmiotowych działek przez pozwaną. Tym samym Sąd pominął wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, uznając że przeprowadzenie kolejnej opinii jest zbędne, zmierza jedynie do przedłużenia postępowania. Sama zaś okoliczność, że opinia zawiera treść nieodpowiadającą stronie, nie stanowi dostatecznego uzasadnienia dla przeprowadzenia dowodu z kolejnych opinii. Potrzeba powołania innego biegłego powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony. W tej sprawie taka potrzeba natomiast nie zachodziła. Sąd nie uwzględnił również pozostałych wniosków powódki dotyczących opinii R. C. (k.386). Sąd nie czynił ustaleń z opinii tego rzeczoznawcy, sporządzonego na potrzeby innego postępowania sądowego, bowiem operat szacunkowy dotyczył innych nieruchomości, był sporządzony w innej sprawie i w konsekwencji przedstawioną opinię R. C. należało potraktować jedynie jako wyraz stanowiska strony powodowej. Jednocześnie należy zaznaczyć, że operat ten w zakresie doboru nieruchomości podobnych wykazywał brak podobieństwa pod kątem przeznaczenia i zagospodarowania oraz czasokres ponad 5 lat. Mając na uwadze powyższe, Sąd nie znalazł podstaw do konfrontacji obu rzeczoznawców, skoro R. C. nie była biegłym w niniejszej sprawie, a w konsekwencji Sąd nie znalazł podstaw do dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało 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 złożył 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 bezsporne było, że cel określony w decyzji o wywłaszczeniu w postaci budowy (...) Zakładów (...) nie został zrealizowany, a pozwana Gmina O. użyła wywłaszczone od małżonków Z. nieruchomości na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu. Jednocześnie pozwana Gmina O. nie wykazała, że przed powzięciem takiego zamiaru zawiadomiła powódkę 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 powódkę, 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.

Odnosząc wskazane stanowisko do okoliczności niniejszej sprawy, stwierdzić należy, że bieg dziesięcioletniego terminu przedawnienia roszczeń powódki mógł się rozpocząć dopiero w dniu, w którym ostateczne stały się decyzje administracyjne z dnia 26 i 29 lutego 2016 r. odmawiająca zwrotu działek (...), tj. od dnia 18 marca 2016 r. Termin ten zatem nie upłynął przed wytoczeniem powództwa w dniu 16 marca 2019 r. Z kolei bieg trzyletniego terminu przedawnienia mógł się rozpocząć dopiero w dniu, w którym skarżąca dowiedziała się o ostatecznej decyzji odmawiającej zwrotu nieruchomości, a więc najwcześniej w dniu 18 marca 2016 r., a zatem termin trzyletni również nie upłynął przed wytoczeniem powództwa w dniu 16 marca 2019 r.

Szkoda poniesiona przez powódkę odpowiada rynkowej wartości wywłaszczonej nieruchomości pomniejszonej o kwotę zwaloryzowanego odszkodowania ustalonego w decyzji o wywłaszczeniu, które powódka miałaoby obowiązek zwrócić pozwanej Gminie O. 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, kiedy możliwy był zwrot nieruchomości tj. w dacie sprzedaży nieruchomości kolejno: dla działki nr (...) według stanu na dzień 22 sierpnia 2000 roku, działki gruntu nr (...) według stanu na dzień 12 czerwca 2006 roku oraz działki gruntu nr (...) według stanu na dzień 19 maja 2005 roku i dzień 5 października 2005 roku i aktualnej wartości.

Na potrzeby ustalania wysokości odszkodowania Sąd przyjął stan na dzień zbycia nieruchomości, zgodnie z wnioskiem powódki zawartym w pozwie, jednakże stan poszczególnych nieruchomości oraz ich przeznaczenie na datę wywłaszczenia tj. 14 grudnia 1978 roku jest taki sam jak na dzień zbycia, w konsekwencji ich wartość jednostkowa na poszczególne daty kształtuje się na takim samym poziomie jak dla stanu na dzień wywłaszczenia.

Wbrew twierdzeniom strony pozwanej brak jakichkolwiek podstaw do uznania, że należy uwzględniać rolniczy charakter nieruchomości, skoro w dacie wywłaszczenia nieruchomość 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 biegłego zawartymi w opinii, łączna wartość działki nr (...) według stanu na dzień 22 sierpnia 2000 r. wynosi 26.964,50 zł, działki nr (...) według stanu na dzień 12 czerwca 2006 r. wynosi 3.117 zł, a działki nr (...) według stanu na dzień 19 maja 2005 roku i dzień 5 października 2005 roku wynosi 68.806,90 zł. Łącznie wartość działek wynosi 98.890 zł. Natomiast wartość zwaloryzowanego odszkodowania przyznanego G. i M. Z. wynosi 17.345 zł. Wobec powyższego odszkodowanie należne powódce wynieść powinno różnicę tj. 81.536 zł.

Powyższą kwotę Sąd zasądził w punkcie pierwszym wyroku. W pozostałym zakresie Sąd powództwo oddalił jako bezzasadne.

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 25 kwietnia 2019 roku do dnia zapłaty.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. Powództwo zostało uwzględnione w około 45% i w takim zakresie winny obciążać pozwanego koszty procesu. Łączne koszty procesy wyniosły 24.957 zł, z czego każda ze stron poniosła koszty zastępstwa procesowego w wysokości 5.417 zł wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa, powódka dodatkowo poniosła opłatę od pozwu w wysokości 9.123 zł oraz uiściła zaliczki na poczet biegłego w wysokości 5.000 zł. Odnosząc procent przegranej sprawy do wysokości poniesionych kosztów, pozwanego winny obciążać koszty w wysokości 5.814 zł. $(24.957 \times 0,45 = 11.230 - 5.417)$.

Jednocześnie na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 755) w zw. z art. 100 zd. 2 k.p.c. Sąd nakazał pobrać od powódki B. K. z zasądzonego roszczenia kwotę 1.220,00 zł tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa – Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim oraz nakazał ściągnąć od pozwanej Gminy O. na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim kwotę 999,59 zł tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa- Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalski.

SSO Alina Gąsior

z/ odpis doręczyć pełnomocnikowi powódki