

Sygn. akt I ACa 709/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 grudnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Tomasz Ślęzak (spr.)
Sędziowie :	SA Anna Bohdziewicz SO del. Ewa Solecka
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2015 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa H. F., U. P.

przeciwko Skarbowi Państwa-Wojewodzie (...)

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 12 marca 2015 r., sygn. akt II C 62/10

- 1) oddala obie apelacje;
- 2) znosi wzajemnie koszty postępowania apelacyjnego.

SSO del. Ewa Solecka	SSA Tomasz Ślęzak	SSA Anna Bohdziewicz
----------------------	-------------------	----------------------

I ACa 709/15

UZASADNIENIE

Powódki H. F. i U. P. wniosły o zasądzenie od pozwanego Skarbu Państwa - Wojewody (...), początkowo 100 000 złotych, a następnie po rozszerzeniu żądania pozwu, kwoty 6 007 440 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od uprawomocnienia się wyroku, tytułem odszkodowania za szkodę jaka została wyrządzona powódkom orzeczeniem

Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w S. z dnia 5 sierpnia 1954 r., wydanym w przedmiocie przejęcia na rzecz Państwa zabudowanej nieruchomości rolnej, oznaczonej jako (...) Kat. J., o powierzchni 30,0377 ha, położonej w J., stanowiącej własność poprzednika prawnego powódek A. B. (1), które to orzeczenie utrzymane zostało następnie w mocy orzeczeniem Ministra Rolnictwa z dnia 24 listopada 1954 r.

Pozwany Skarb Państwa - Wojewoda (...) wniósł o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy w Katowicach wyrokiem wstępnym z dnia 17 października 2011r., uznał roszczenie powódek za usprawiedliwione w zasadzie. Sąd Apelacyjny w Katowicach, wyrokiem z dnia 22 lutego 2012 r. oddalił apelację pozwanego wniesioną od wyroku wstępnego.

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego Sąd Okręgowy, wyrokiem z dnia 12 marca 2015 r. zasądził od pozwanego na rzecz powódek solidarnie kwotę 4 854 000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia uprawomocnienia się wyroku; oddalił powództwo w pozostałym zakresie; zasądził od pozwanego na rzecz powódek solidarnie 12 634 złote tytułem kosztów zastępstwa procesowego i nakazał pobrać od powódek solidarnie, z zasądzonych na ich rzecz roszczenia na rzecz Skarbu Państwa 4316, 80 złotych tytułem kosztów sądowych.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w skład nieruchomości przejętej na rzecz Skarbu Państwa w 1954 roku od poprzednika prawnego powódek wchodziły parcele budowlane oznaczone w katastrze (...) numerami (...) oraz parcele gruntowe oznaczone: (...) (...), które odpowiadają działkom ewidencyjnym oznaczonym według stanu na 2008 rok numerami geodezyjnymi: (...) oraz częściom działek ewidencyjnych o numerach: (...). Obecnie parcela budowlana 1kat. 40 odpowiada części działki nr (...) o powierzchni o, 1016ha, parcela budowlana (...) odpowiada części działki nr (...) o powierzchni o, 0187 ha, parcela budowlana (...) odpowiada części działki nr (...) o powierzchni około o, 0083ha oraz części działki nr (...) o powierzchni około o, 0080 ha. Działka nr (...) objęta księgą wieczystą nr (...) stanowi obecnie współwłasność 9 osób fizycznych, natomiast działka nr (...) objęta księgą wieczystą nr (...) stanowi własność Gminy J. (droga gminna).

Z danych zawartych w protokole parcelowym wynika, że nieruchomość objęta(...) była użytkowana w następujący sposób: grunty budowlane - o, 1366ha, ogród (sad) – o, 8120ha, grunty rolne - 22, 0443ha, pastwiska – 2, 7982ha, łąki - 2, 6233ha, las – o,9650ha. Nie występowały ciek wodne i rowy. Porównując mapę ewidencyjną gruntów i mapy katastralnej, pas obecnej drogi głównej na mapie ewidencyjnej gruntów jest szerszy o około 6m od drogi wykazanej na mapie katastralnej. Poszerzenie drogi zostało w przeszłości dokonane kosztem nieruchomości przyległych, w tym również kosztem nieruchomości objętej dawnym (...). Z szacunkowych obliczeń wynika, że na poszerzenie drogi została zajęta część nieruchomości A. B. o powierzchni około o,30 ha. Dokumentacja geodezyjna sporządzona w ramach operatu geodezyjnego przyjętego do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego za nr (...) nie uwzględnia zajęcia części nieruchomości z (...) pod poszerzenie drogi. Gdyby do powierzchni wyliczonej w tym operacie, ustalonej wysokości 28, 8563ha dodać powierzchnią zajętą pod drogę wynoszącą około o,30ha, uzyskuje się powierzchnię 29,1563 ha zbliżoną do powierzchni wynikającej z protokołu parcelowego w operacie katastralnym. Wynika to ze szczegółowej analizy dokumentacji geodezyjnej sporządzonej w 2008 r. na zlecenie Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w B. za numerem (...)z dnia 25 września 2008 r. Zgodnie z tym operatem powierzchnia działek odpowiadających nieruchomości (...) wynosi 28, 8563 ha i jest ona mniejsza o 1,1808 ha od powierzchni nieruchomości wykazanej w orzeczeniu o przejęciu na rzecz Skarbu Państwa wynoszącej 30,0373 ha. Różnica powierzchni powstała w wyniku nowego pomiaru przy zakładaniu operatu ewidencji gruntów i analitycznego obliczenia powierzchni, jak również z błędów przy kompilacji mapy katastralnej z mapą ewidencji gruntów.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej - gospodarstwa rolnego położonego w J. przejętego od A. B. (1) wynosi 4 854 000 zł.

Ustaień tych Sąd Okręgowy dokonał na podstawie opinii biegłych sądowych: geodety T. K. i biegłego do spraw szacowania nieruchomości J. B..

Sąd Okręgowy uznał, powołując art. 363§2 k.c., że wbrew twierdzeniom strony pozwanej ustalony został stan nieruchomości na rok 1954 r., co wynika z opinii biegłego J. B.. Sąd ten odniósł się także do zagadnienia wynikającego z przytoczonego orzecznictwa dotyczącego przeznaczenia nieruchomości i podzielił pogląd wyrażony między innymi w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 2013 r., sygnatura akt V CSK 388/12, że dla ustalenia odszkodowania miarodajny jest stan z chwili wydania orzeczenia o przejęciu własności na rzecz Skarbu Państwa. Następnie Sąd pierwszej instancji przytoczył art. 363§1 zd. 1 k.c., z którego wynika, że naprawienie szkody powinno nastąpić, według wyboru poszkodowanego, bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej i uznał, iż odpowiednia suma pieniężna to taka która nie jest wygórowana i odpowiada rzeczywistej, realnej wartości rzeczy, gdyż w przeciwnym razie odszkodowanie nie spełnia prawidłowo swej funkcji kompensacyjnej. Przyjęcie zatem do ustalenia wysokości odszkodowania cen transakcji wygórowanych, nie znajdujących odzwierciedlenia w rzeczywistej wartości gruntów rolnych, co mogłoby przełożyć się na ustalenie większego odszkodowania jako miernika szkody, nie spełniałoby kryterium „odpowiedniej sumy pieniężnej” w rozumieniu art. 363§1 zd. 1 k.c. i to niezależnie już od treści § 5 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r.

O odsetkach ustawowych Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 359§ 1 i 2 k.c. i 481 § 1 k.c. zgodnie z żądaniem powódek, o kosztach procesu natomiast na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. poprzez stosunkowe ich rozdzielenie i przy przyjęciu, że powódki przegrały proces w 20%, a także w oparciu o art. 113 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167, poz. 1398 ze zm.).

Apelacje od tego wyroku wniosły obie strony.

Powódki zaskarżyły wyrok w części oddalającej powództwo i orzeczenie o kosztach procesu zarzucając: naruszenie przepisów prawa materialnego - art. 361 § 2 k.c. w zw. z art 363 § 2 k.c. - przez orzeczenie w przedmiocie wysokości odszkodowania należnego powódkom od pozwanego bez uwzględnienia charakteru (pełnego) odszkodowania w odniesieniu do tej wartości majątku, którego wyrządzona szkoda dotyczy, jaką przedstawiałby on w dacie ustalenia odszkodowania gdyby szkody nie wyrządzono (art. 363 § 2 k.c.), t.j. według metody dyferencyjnej; naruszenie przepisów prawa procesowego - art. 233 § 1 k.p.c. i art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. - polegających na dokonaniu nieprawidłowej, ich zdaniem, oceny dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego wydanej na piśmie z dnia 15.10.2014 r., uzupełnionej pismem z dnia 29.01.2015 r. oraz na rozprawie w dniu 26.02.2015 r. t.j. w zakresie, w jakim biegły dokonał oszacowania niezabudowanych gruntów rolnych gospodarstwa rolnego A. B.; w szczególności zaś poprzez dokonanie przez Sąd Okręgowy akceptacji określenia w opinii średniej kwotowej wartości 1 m⁽²⁾ gruntu na poziomie 9,15 zł, t.j. w wysokości, ich zdaniem, zaniżonej wobec tej wartości, jaką należałoby przyjąć przy zastosowanej metodologii wyceny i przyjęciu do porównania transakcji podobnych w znaczeniu wymaganym treścią art. 153 ust. 1 i art. 155 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz § 4 ust. 1 rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.); art 286 k.p.c. w zw. z art. 227 i art.233 § 1 k.p.c. oraz art. 278 k.p.c. - w wyniku oddalenia wniosku powódek złożonego na rozprawie w dniu 26.02.2015 r. w przedmiocie zasięgnięcia opinii innego biegłego, uprawnionego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczności wskazane na rozprawie w tym dniu.

W oparciu o te zarzuty powódki wniosły o zmianę wyroku w zaskarżonej części i uwzględnienie powództwa w całości, z zasądzeniem od pozwanego na rzecz powódek jako wierzycielek solidarnych całości kosztów procesu, w tym obejmujących koszty zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje.

Pozwany zaskarżył wyrok w całości i zarzucił: naruszenie art. 361 § 2 k.c. poprzez zasądzenie na rzecz powódek odszkodowania przekraczającego, jego zdaniem, wartość straty, a to ze względu na nieprawidłowe sporządzenie opinii geodezyjnej oraz szacującej wartość nieruchomości; naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 361 § 2 k.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i uznanie, że sporządzone w sprawie opinie - geodezyjna i szacująca wartość nieruchomości - prawidłowo określiły wartość szkody i stan nieruchomości, podczas gdy biegły do spraw szacowania wartości nieruchomości w opinii z dnia 15 października 2014 r., opinii uzupełniającej z dnia 29 stycznia

2015 r. oraz wyjaśnień złożonych podczas rozprawy w dniu 26 lutego 2015 r. nie odniósł się do zarzutów pozwanego oraz w sposób niewystarczający wyjaśnił swoje stanowisko, co w konsekwencji doprowadziło do naruszenia art. 361 § 2 k.c. i przyznanie odszkodowania przekraczającego wartość szkody; naruszenie prawa procesowego, a to art. 278 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków pozwanego Skarbu Państwa o dopuszczenie dowodu z dodatkowej opinii biegłego geodety oraz biegłego do spraw szacowania wartości nieruchomości, podczas gdy pozwany Skarb Państwa przedstawił szereg uzasadnionych zastrzeżeń w stosunku do opinii geodezyjnej i operatu stanowiącego podstawę ustalenia wartości szkody, a biegli nie wyjaśnili przedstawionych ich opiniom zarzutów; naruszenie art. 152 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w zw. z § 4 ust. 1 i ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego poprzez ustalenie wartości szkody na podstawie operatu, który nie przyjmował do porównania nieruchomości podobnych, co doprowadziło do znacznego zawyżenia wartości odszkodowania; naruszenie art. 278 § 1 k.p.c. i 286 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków pozwanego o dopuszczenie dodatkowych dowodów z opinii biegłego geodety i biegłego do spraw szacowania wartości nieruchomości, podczas gdy sporządzone w sprawie opinie, jego zdaniem, w sposób nieprawidłowy ustalają stan geodezyjny nieruchomości oraz błędnie określają wartość szkody.

W oparciu o te zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości jako niewykazanego co do wysokości szkody, zasądzenie od powódek na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w obu instancjach według norm przepisanych lub o uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacje nie zasługują na uwzględnienie.

Przy przesądzonej zasadzie odpowiedzialności Skarbu Państwa-Wojewody (...) za szkodę wyrządzoną powódkom bezprawnym przejęciem nieruchomości stanowiącej własność ich poprzednika prawnego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach wydany w sprawie 22 lutego 2012 roku), przedmiotem oceny jest już obecnie wysokość odszkodowania i kryteria na jakich Sąd Okręgowy oparł swoje, w tym zakresie, rozstrzygnięcie.

W odniesieniu do tych kryteriów, opartych na przeprowadzonych w postępowaniu pierwszoinstancyjnym dowodach z opinii biegłych sądowych geodety i rzeczoznawcy majątkowego argumenty obu apelacji są rozbieżne.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do apelacji powódek dotyczącej wyceny gruntu rolnego i kwestionującej w tym zakresie opinię biegłego J. B. uznać należy, że zarzuty tej apelacji nie są zasadne. Apelujące zmierzają w istocie do włączenia do obszaru transakcji przyjętych przez biegłego do porównania nieruchomości, które są oznaczone w ewidencji jako grunty rolne, ale w rzeczywistości są przedmiotem obrotu, z przeznaczeniem w przyszłości na inne cele, najczęściej budowlane. Apelacja powódek opiera się zatem na argumentacji związanej z zagadnieniem rozumienia stanu „wywłaszczonej” nieruchomości w kontekście ustalania jej wartości. W sprawie niniejszej niewątpliwie chodzi o stan nieruchomości z daty wydania decyzji nacjonalizacyjnej, czyli stan nieruchomości z 1954 roku. Tymczasem powódki wskazując na potrzebę sięgnięcia do obecnego przeznaczenia takich nieruchomości odnoszą się do zagadnienia, które było już przedmiotem rozstrzygnięć judykatury w oparciu o kryteria zawarte w art. 160 § 1 i 2 k.p.a. w związku z art. 361 k.c. i art. 363 § 2 k.c., a w szczególności zagadnienia sprowadzającego się do pytania według jakiego stanu nieruchomości, z daty wyrządzenia szkody, czy z daty ustalenia odszkodowania należy przyjąć wysokość odszkodowania. Zagadnienie to mogło być wcześniej uznane za dyskusyjne wobec braku jednolitości w orzecznictwie sądów powszechnych w tej kwestii (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 4 października 2012 roku wydany w sprawie o sygn. akt I ACa 487/12; wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 22 grudnia 2011 roku wydany w sprawie o sygn. akt I ACa 1158/11). Orzecznictwo Sądu Najwyższego, choć problematyce odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przez wydanie prawomocnego orzeczenia lub ostatecznej decyzji, w tym w szczególności na skutek wydania decyzji z naruszeniem przepisu art. 156 § 1 k.p.a. albo stwierdzenia nieważności takiej decyzji, poświęconych jest wiele orzeczeń, najczęściej skupiało się na niejednolitości związanej z samą podstawą materialnoprawną takiego roszczenia, zagadnieniami intertemporalnymi (por. uchwała pełnego

składu Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2011 roku, III CZP 112/10, czy uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 7 grudnia 2006 roku, III CZP 99/06). Wysokości odszkodowania dotyczyły niektóre orzeczenia (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2005 roku, I CK 569/04 i z dnia 11 lutego 2010 roku, I CSK 262/09). W wyroku z dnia 13 października 2010 roku, I CSK 678/09, Sąd Najwyższy stwierdził, że zastosowanie przepisów art. 160 § 1 i następnich k.p.a. ma ten skutek, że stosowane są one także do, między innymi, ustalania wysokości odszkodowania. Takie stwierdzenie koresponduje w sposób nie budzący wątpliwości z regułą wyrażoną w art. 363 § 2 k.c. Pewne ogólne kryterium oceny poruszanego zagadnienia pojawiło się w, towarzyszącym czasowo temu ostatniemu orzeczeniu, wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2010 roku, V CSK 78/10, gdzie stwierdzono, że w świetle art. 361 § 2 k.c., ustalenie wysokości szkody wymaga porównania rzeczywistego stanu majątkowego poszkodowanego oraz stanu jaki by istniał, gdyby nie doszło do zdarzenia wyrządzającego szkodę. Odszkodowanie nie może przewyższać rzeczywistej wysokości uszczerbku majątkowego poniesionego przez poszkodowanego. Ten pogląd nie obejmuje jednak rozważenia istoty zagadnienia związanego ze stanem rzeczy która stanowi o skali uszczerbku majątkowego poszkodowanego. Wyraźne stanowisko dotyczące tej istoty zaprezentowane zostało w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 2013 roku (V CSK 388/12). Sąd Najwyższy stwierdził mianowicie, że w sytuacji, gdy źródłem szkody jest wadliwa decyzja nacjonalizacyjna, dla ustalenia odszkodowania za szkodę związaną z jej wydaniem - w przypadku gdy nieruchomości nie może być zwrócona z uwagi na nieodwracalne skutki decyzji - jest jej stan w chwili wydania tej decyzji. Pogląd ten należy podzielić mając na uwadze następujące argumenty. Po pierwsze, za trafne należy wskazać na brak normalnego związku przyczynowego pomiędzy zdarzeniem wywołującym szkodę (decyzja nacjonalizacyjna), a zmianą wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie ulega bowiem wątpliwości, że zobowiązany do naprawienia szkody Skarb Państwa może ponosić odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania czy zaniechania z którego szkoda wynika (art. 361 § 1 k.c.). Zmiana przeznaczenia działek z rolnych na budowlane, czy też możliwość takiej zmiany w przyszłości, co determinuje wartość nieruchomości jeszcze figurujących w ewidencji jako grunty rolne, z całą pewnością nie była związana z wydaniem decyzji o ich przejęciu przez Państwo w 1954 roku. Po drugie, odnosząc się do argumentacji powódek zawartych w apelacji, dotyczącej hipotetycznej możliwości dysponowania przez poprzedników prawnych, a obecnie przez powódki, działkami już po zmianie ich przeznaczenia wskazać należy, że argumentacja ta opiera się na założeniu wzrostu wartości nieruchomości. Tymczasem, również podchodząc do tej kwestii hipotetycznie, można sobie wyobrazić sytuację odwrotną, a mianowicie spadek wartości nieruchomości. Wszak wysokość odszkodowania w sytuacji przejęcia przez Skarb Państwa nieruchomości na podstawie decyzji administracyjnej, która następnie została uznana za wydaną z naruszeniem prawa, powinna być ustalana w oparciu o tożsame kryteria, niezależnie o jaką nieruchomość chodzi. I choć zapewne regułą jest, iż wartość takiej nieruchomości według jej aktualnego przeznaczenia jest wyższa niż według stanu sprzed wielu lat, to nie można wykluczyć, że może być niższa (na przykład w przypadku przejęcia gruntów rolnych wysokiej klasy będących obecnie nieużytkami). Należałoby zatem zadać pytanie czy w takiej sytuacji dochodzący odszkodowania oceniałiby jego wysokość według obecnego stanu nieruchomości. Negatywna odpowiedź na to pytanie nie może budzić wątpliwości i uprawnieni słusznie powinni uzyskać odszkodowanie według takiego stanu nieruchomości (czy szerzej rzeczy) jaką utracili w dacie wyrządzenia szkody, a ta w tych sprawach jest datą wydania decyzji nacjonalizacyjnej.

Takie założenie zostało przyjęte przez biegłego sądowego dokonującego wyceny nieruchomości w tej sprawie, który w sposób przekonujący zarówno w pisemnej opinii uzupełniającej jak w ustnych wyjaśnieniach złożonych na rozprawie odparł zarzuty powódek kierowane do opinii. W szczególności biegły wyjaśnił, że w części J. są grunty użytkowane rolniczo które oczekują na przekształcenie na grunty budowlane i ich ceny są zawyżone z punktu widzenia cen nieruchomości rolnych, dlatego nie zostały wzięte pod uwagę przy wycenie. Transakcji gruntami rolnymi których wartość transakcyjna odpowiadałaby wartości gruntu rolnego o takim przeznaczeniu w J. nie było, dlatego zaszła potrzeba rozszerzenia obszaru badanego o tereny sąsiednie: W. (gdzie też nie było transakcji w ostatnim czasie) i J. (sąsiednią gminę gdzie są jeszcze tereny użytkowane rolniczo będące przedmiotem obrotu). Co do ceny gruntów rolnych, biegły zasadnie odrzucił te transakcje których wartość wskazywała na inne przeznaczenie sprzedawanych gruntów trafnie przyjmując, że górną granicą ceny 1m² gruntu wykorzystywanego rolniczo na tym terenie jest 15 złotych, a średnia cena przy zastosowaniu metody porównawczej i współczynników korygujących wynosi około 9

złotych, natomiast cena kilkudziesięciu złotych (powódki w apelacji powoływały się na transakcje po 143 złote, 206 złotych, 104 złote za metr kwadratowy) dotyczy już transakcji gruntami z założeniem, że będą działkami budowlanymi.

Z tych względów Sąd Apelacyjny, akceptując ustalenia faktyczne i wnioski Sądu pierwszej instancji w zakresie oceny wydanej w sprawie opinii oraz opartej na niej wysokości odszkodowania obejmującego wartość gruntów rolnych oraz nie znajdując podstaw do dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego na te okoliczności, apelację powódek, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił.

W odniesieniu do apelacji strony pozwanej, kwestionującej ustalenia Sądu Okręgowego oparte na obu wydanych w sprawie opiniach, w pierwszej kolejności należy się odnieść do zarzutów kierowanych do opinii geodezyjnej, która gdy chodzi o identyfikację działek wchodzących w skład nieruchomości, stanowiącej w 1954 roku gospodarstwo rolne poprzednika prawnego powódek, powierzchnię tych działek, sposób ich użytkowania w dacie przejęcia na własność państwa, a także łączną powierzchnię tego gospodarstwa rolnego, stanowiła podstawę sporządzenia wyceny przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego. Zarzuty apelacji pozwanego w tym zakresie sprowadzają się właściwie do twierdzeń o braku ustaleń biegłego geodety dotyczących tożsamości niektórych działek oraz obszaru cieków wodnych, dróg i rowów (obszar lasów biegły podał). Tymczasem biegły geodeta w pisemnej opinii uzupełniającej (karta 569 akt) odniósł się do zestawienia działek w kontekście ich przeznaczenia i powierzchni oraz do potrzeby uwzględnienia części nieruchomości stanowiącej obecnie pas drogi. W ustnych wyjaśnieniach złożonych na rozprawie natomiast biegły odniósł się do tożsamości działki (...), ustaleń dotyczących sposobu użytkowania parcel oznaczonych numerami (...) i (...), a nade wszystko wyraźnie stwierdził, że na obszarze przez niego analizowanym nie występowały jako użytki cieki wodne, drogi i rowy. Biegły wyjaśnił przy tym, że do 1955 roku nie było w ogóle ewidencji i mógł się oprzeć na katastrze austriackim i protokołach parcelowych, a opinię wydał według stanu nieruchomości na dzień 24 listopada 1954 roku. Te wyjaśnienia odnoszące się do niewystępowania cieków wodnych, dróg i rowów przytoczył apelujący kwestionując w tej części uzasadnienia apelacji już tylko nieuwzględnienie przy specyfikacji nieruchomości powierzchni dróg ale jednocześnie zarzucając, że opinia biegłego do spraw szacowania nieruchomości w konsekwencji wydanej opinii geodezyjnej nie uwzględnia powierzchni rowów, cieków wodnych i dróg, które posiadają inną wartość niż tereny budowlane czy użytkowane rolniczo (strona 14 apelacji pozwanego).

To zagadnienie wyjaśnił biegły wyceniający nieruchomość na potrzeby tej sprawy w ramach ustnych wyjaśnień złożonych na rozprawie. Odniósł się mianowicie w końcowej części wyjaśnień do przyczyn dla których przyjął jednakowy miernik ceny dla gruntu rolnego i takich elementów wchodzących w skład gospodarstwa rolnego poprzednika prawnego powódek w 1954 roku jak las (którego powierzchnia została ustalona przez biegłego) czy ewentualne cieki wodne, rowy i drogi (których biegły geodeta nie stwierdził). Te wyjaśnienia wskazują na brak możliwości odtworzenia stanu wymienionych elementów składających się na opisywane gospodarstwo rolne, obecnie bowiem te miejsca już inaczej wyglądają, czego przykładem mogą być fragmenty zalesione, które 60 lat temu mogły być zalesieniami śródpolnymi. Podobnie drogi które obecnie mogą być łatwe do zidentyfikowania i zmierzenia powierzchni, w latach pięćdziesiątych ubiegłego wieku mogły być, i zapewne były, drogami śródpolnymi, stanowiącymi drogi dojazdowe do pól, pastwisk i stanowiącymi z nimi zorganizowaną całość gospodarczą. Na ten właśnie aspekt, przy ocenie zarzutów podnoszonych przez pozwanego w apelacji w odniesieniu do poruszanej tu kwestii, ale także co do innych zagadnień związanych z wyceną poszczególnych elementów nieruchomości należy, zdaniem Sądu Apelacyjnego, położyć akcent. Pamiętać bowiem należy, że odszkodowanie ma być aktualną na czas wyrokowania wartością nieruchomości bezprawnie przejętej w 1954 roku, a nieruchomością tą było właśnie trzydziestohektarowe wówczas gospodarstwo rolne stanowiące zorganizowaną całość gospodarczą, co samo w sobie było określoną wartością, której to okoliczności także dzisiaj przy ocenie wysokości odszkodowania nie można pomijać.

Odnosi się to również do wyceny biegłego dotyczącej budynku mieszkalnego, budynków gospodarczych oraz gruntów rolnych którą pozwany w apelacji zakwestionował. Tu również należy stwierdzić, że opinia biegłego wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi i wyjaśnieniami złożonymi przez biegłego na rozprawie pozwalają na zaakceptowanie ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego opartych na wydanej opinii wyceniającej nieruchomości, które to ustalenia Sąd Apelacyjny uznaje za własne. Zarzuty apelacji do poszczególnych elementów tej wyceny nie są uzasadnione. Nie było

także potrzeby uwzględnienia wniosków dowodowych zawartych w apelacji pozwanego o przeprowadzenie dowodów z opinii innego biegłego geodety i biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

Odnosząc się do poszczególnych zarzutów apelacji pozwanego i jego argumentacji zawartej w uzasadnieniu apelacji w kolejności tam zawartej należy sięgnąć do opinii podstawowej, uzupełniającej oraz wyjaśnień biegłego przedstawionych na rozprawie stanowiących bezpośrednie odpowiedzi na zarzuty powtórzone w apelacji. Gdy chodzi o wycenę budynku, wątpliwości pozwanego związane były z przyjętą powierzchnią budynku oraz ceną jednego metra kwadratowego takiej nieruchomości. Biegły wyjaśnił, że powierzchnię budynku (320 m²) obliczył częściowo na podstawie oględzin zewnętrznych (budynek był niedostępny od wewnątrz, w części zaś zniszczony) częściowo w oparciu o fotografie którymi dysponują powódki obrazujące stan budynku przed przejściem nieruchomości, częściowo natomiast na podstawie map geodezyjnych zawierających działkę zabudowaną w miejscu położenia domu oraz w oparciu o swoje doświadczenie zawodowe. Metodę obliczenia ceny metra kwadratowego budynku mieszkalnego natomiast biegły wyjaśnił brakiem wyszczególnienia w ramach cen transakcyjnych domów przyjmowanych do porównań, ceny metra kwadratowego domu w oderwaniu od działki na której został wybudowany. Biegły wyjaśnił przy tym, że brał pod uwagę stan budynku z 1954 roku, także jego ówczesny standard, który w porównaniu z innymi domami był bardzo wysoki z uwagi na wielkość, rodzaj wykonania i wyposażenia oraz status właściciela. Również wycena zabudowań gospodarczych według stanu z 1954 roku uwzględniała ich ówczesny standard nieporównywalny z oborami i stodołami okolicznych gospodarzy. Biegły wyjaśnił, że nie ma obecnie w okolicy obór czy stodół, dlatego przyjął do porównań budynki gospodarcze odpowiadające funkcją takim obiektom w latach pięćdziesiątych ubiegłego wieku, a tą funkcją było magazynowanie płodów rolnych, stąd najbardziej zbliżone są budynki magazynowe właśnie. Co do zarzutów, że za wyliczoną kwotę w ramach wyceny metra kwadratowego budynków gospodarczych obecnie można kupić czy wybudować nowy obiekt tego typu biegły wyjaśnił (odnosi się to także do domów mieszkalnych), że jego zadaniem (i rzeczywiście tak jest) nie było ustalenie wartości odtworzeniowej i opieranie się na sugerowanych przez pozwanego cenach obiektów czy posługiwanie się cennikami S. czy cenami kosztorysowymi, ale ustalenie wartości rynkowej całej nieruchomości według jej stanu z 1954 roku.

Wreszcie biegły odniósł się także do przyjętej w opinii wartości metra kwadratowego gruntu rolnego, jako jednego z trzech (obok wartości domu, wartości zabudowań gospodarczych) elementów wyceny. W tym zakresie właśnie, zarzuty obu apelacji i ich argumentacja były rozbieżne, na co zwrócona została uwaga na początku tej części uzasadnienia. Stanowisko biegłego w tej kwestii i oparte na nim stanowisko Sądu pierwszej instancji także zasługują na aprobatę. Nie można się bowiem zgodzić z pozwanym, który wskazuje na konieczność sięgnięcia do cen gruntów rolnych spoza terenu na którym niegdyś gospodarstwo rolne A. B. było położone, tak jak nie można tracić z pola widzenia stanu i przeznaczenia nieruchomości tworzących to gospodarstwo w 1954 roku, przy poszukiwaniu do porównań nieruchomości będących przedmiotem obrotu obecnie, dla spełnienia wymogu aktualności ceny. Te kwestie także wyjaśnił biegły wyraźnie wskazując na brak możliwości sięgania do gruntów rolnych położonych w innych częściach Polski, a to ze względu na inną jakość, otoczenie i w konsekwencji cenę tych gruntów. Na to zwrócił zresztą uwagę sam pozwany w apelacji powołując się na ustawową definicję stanu nieruchomości zawartą w art. 4 pkt 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Rozważenia wymagał także zarzut nieprzyjęcia przez biegłego średniej ceny jednego hektara gruntów rolnych w województwie (...) publikowanej przez Główny Urząd Statystyczny. W tym zakresie stwierdzić należy, że oparcie się na takich danych wypaczałoby cel oszacowania nieruchomości na potrzeby ustalenia odszkodowania. Wszak chodzi o zindywidualizowaną wycenę określonej nieruchomości przy przyjęciu jednolitej wybranej przez biegłego metody (na co słusznie zwrócił uwagę Sąd Okręgowy). Ponadto, jak wyjaśnił biegły, średnia cena statystyczna gruntu rolnego w województwie (...) obecnie to wypadkowa piaszczystych gruntów w okolicach miejscowości K. i żyznych ziem rolnych z innej części województwa, co nie jest miarodajne w sytuacji, gdy zadaniem biegłego było przyjęcie stanu gruntów rolnych na terenie J. w czasie gdy doszło do przejścia gospodarstwa rolnego przez Państwo, których cena obecnie jest trzykrotnie wyższa od ceny średniej. Biegły podkreślił, że szukał wartości gruntów na tym terenie, wyjaśnił także zastosowaną metodę, współczynniki korygujące cenę w tym ten, odnoszący się do wartości bonitacyjnej przyjęty za podstawę wyceny gruntu rolnego (nagranie rozprawy z 26 lutego 2015 r.). W ocenie Sądu Apelacyjnego wyjaśnienia

biegłego pozwalają na odparcie zarzutów zawartych w apelacji pozwanego i przyjęcie braku potrzeby weryfikacji wydanej opinii, o czym była już mowa wyżej.

Nie ma bowiem obecnie możliwości oszacowania gospodarstwa rolnego o takim profilu, takiej powierzchni, tak zorganizowanego, położonego w J. lub najbliższej okolicy, które odpowiadałoby gospodarstwu rolnemu przejętemu bezprawnie na własność Państwa w 1954 roku. Dlatego należy za podstawę ustalenia wysokości odszkodowania, zachowując kryteria zawarte w art. 361 k.c. i art. 363 § 2 k.c., przyjąć wycenę biegłego sądowego J. B. opartą na przedstawionych i szczegółowo wyjaśnionych przesłankach, a także na wieloletnim doświadczeniu zawodowym biegłego i znajomości terenu na którym położona jest nieruchomość. W związku z tym natomiast, że nie było możliwości dokładnego odtworzenia wartości przejętego w 1954 roku gospodarstwa rolnego, na co zwracały uwagę obie strony zajmując przeciwstawne stanowiska procesowe w odniesieniu do oszacowanie gruntów rolnych, bo nie ma obecnie takiego gospodarstwa mogącego służyć za przedmiot wyceny, wysokość zasądzonego przez Sąd pierwszej instancji odszkodowania należy ocenić także przez pryzmat art. 322 k.p.c. który stanowi, że jeżeli w sprawie, między innymi, o naprawienie szkody sąd uzna, iż ściśle udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe lub nader utrudnione, może w wyroku zasądzić odpowiednią sumę według swej oceny, opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy. W tej sprawie, jak się wydaje regulacja ta może mieć zastosowanie jedynie posiłkowe, w takim mianowicie obszarze, w jakim oceniać należy przyjęte założenia dotyczące standardu czy przeznaczenia budynków mieszkalnego i gospodarczych, relacji tych nieruchomości budynkowych do istniejących w latach pięćdziesiątych ubiegłego wieku na terenie J. zabudowań, czy charakteru wycenianej nieruchomości będącej wówczas dobrze prosperującym gospodarstwem rolnym, mającym z tego względu określoną wartość. Mieścić się tu będą także kwestie szczegółowe, jak chociażby wspomniane części nieruchomości zajęte pod las, drogi wewnętrzne czy wskazana w apelacji pozwanego rozbieżność dotycząca różnicy powierzchni podanej przez biegłego geodetę: w jednym miejscu 2 ary, w drugim 22 ary, co oczywiście przekładałoby się na wycenę tego arealu.

Z tych względów Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił także apelację pozwanego, a wobec oddalenia tym samym apelacji obu stron, w oparciu o art. 100 k.p.c. zniósł wzajemnie koszty postępowania apelacyjnego.

SSA Anna Bohdziewicz SSA Tomasz Ślęzak SSO Ewa Solecka