

Sygnatura akt I C 79/18

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 marca 2020 roku

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

<b>Przewodniczący</b>	<b>Sędzia SO Dorota Krawczyk</b>
Protokolant	st. sekr. sądowy Renata Brelikowska

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2020 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie

sprawy z powództwa **T. W.**

przeciwko **Gminie O.**

### **o odszkodowanie**

- zasądza od pozwanej Gminy O. na rzecz powoda T. W. kwotę 104.910,00 (sto cztery tysiące dziewięćset dziesięć złotych)  
z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 21 lutego 2018 roku do dnia zapłaty;
- oddala powództwo w pozostałym zakresie;
- nakazuje ściągnąć od pozwanej Gminy O. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim kwotę 1.483,69 (jeden tysiąc czterysta osiemdziesiąt trzy złote sześćdziesiąt dziewięć) złotych tytułem wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa od uwzględnionej części powództwa;
- nie obciąża powoda T. W. pozostałą brakującą częścią wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa od oddalanej części powództwa;
- znosi wzajemnie koszty procesu między stronami.

Sędzia SO Dorota Krawczyk

Sygn. akt I C 79/18

## UZASADNIENIE

Powód T. W. w pozwie z dnia 10.01.2018 roku wniesionym przeciwko Gminie O. wnosił o zasądzenie od pozwanego Gminy O. na rzecz powoda T. W. kwoty 386 640 zł (trzysta osiemdziesiąt sześć tysięcy sześćset czterdzieści złotych) wraz z odsetkami za opóźnienie w wysokości ustawowej naliczanymi od dnia 4 grudnia 2017 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego Gminy O. na rzecz powoda T. W. zwrotu kosztów procesu, w tym kwoty opłaty sądowej w wysokości 19 332 zł, kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kwoty 17 zł tytułem opłaty skarbowej za pełnomocnictwo.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, podnosząc zarzut przedawnienia roszczenia w związku z upływem dziesięciu lat od daty wykorzystania nieruchomości na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości. Podniosła, że na działce oznaczonej numerem (...) urządzono drogę publiczną, co jest zgodne z pierwotnym celem wywłaszczenia. Wskazała, że brak jest podstaw do żądania odszkodowania za działkę numer (...) ponieważ ta działka znalazła się poza lokalizacją nowego zakładu przemysłowego i powód może żądać jej zwrotu.

Na ostatniej rozprawie w dniu 18-02-2020 r. pełnomocnik powoda wskazał, iż nowa wartość żądania to kwota 123.984,36 zł wynikająca z opinii biegłego, popierał powództwo nie ograniczając powództwa ani nie cofając powództwa.

Pełnomocnik pozwanego wnosił o oddalenie powództwa w całości.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Aktem własności ziemi nr (...).On- (...) z 16 lutego 1978 r. powód T. W. stał się właścicielem nieruchomości będących przedmiotem wywłaszczenia.

(okoliczność niesporna)

Decyzją Naczelnika Miasta i gminy w O. z 30 listopada 1979 r., nr (...). (...) wskazana wyżej nieruchomość oznaczona wymienionymi nr ew. stała się przedmiotem wywłaszczenia na rzecz Skarbu Państwa. Celem wywłaszczenia opisanym w decyzji było przekazanie terenu na potrzeby (...) Zakładów (...) w O..

(dowód: kopia Decyzji Naczelnika Miasta i gminy w O. z 30 listopada 1979 r., nr (...). (...) k. 19-22, wykaz powierzchni obszaru przewidzianego do wywłaszczenia k. 49a-51)

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

(okoliczność niesporna)

Decyzja Naczelnika Miasta i Gminy w O. nr (...) z dnia 30 listopada 1979 r. obejmuje nieruchomość powoda położoną w O., oznaczoną m.in. numerami (...), (...), (...), (...), (...) i (...) oraz wskazuje łączną jej powierzchnię 0,4833 ha.

Zgodnie z Wykazem powierzchni obszaru przewidzianego do wywłaszczenia zaewidencjonowanym za nr 151/78-133.213.13 (aktualny nr P. (...).1978.105), stanowiącego niezbędną dokumentację geodezyjną do wydania decyzji wywłaszczeniowej w poz. 225 W. T. figurują działki (...) ha, (...) - 0,0053 ha, (...) - 0,0167 ha, (...) - 0,1073 ha, (...) - 0,0577 ha, (...) - 0,0105 ha, (...) - 0,0386 ha, (...) - 0,2776 ha, przy czym działki:

a) (...), (...), (...), (...) o łącznej pow. 0,4402 ha znajdują się w obszarze przewidzianym do wywłaszczenia pod zakład przemysłowy,

b) (...), (...) o łącznej powierzchni 0,0158 ha znajdują się w obszarze przewidzianym do wywłaszczenia pod drogi i ulice,

c) (...) i (...) o łącznej powierzchni 0,0850 ha znajdują się jako grunty pozostające poza obszarem wywłaszczenia.

W wyniku modernizacji ewidencji gruntów miasta O. przeprowadzonej w 1986 r., podczas której zmianie uległa numeracja i powierzchnia działek powstały m.in. działki nr:

a)390 o pow. 0,3158 ha w skład której weszły działki (...),

b)397 o pow. 46,7497 ha w skład której weszły działki (...),

c)246 o powierzchni 0,0332 ha która odpowiada działce (...), położone w O. przy ulicy (...).

Decyzją nr (...).III. (...) - (...) z dnia 7 lutego 2000 r. Wojewoda (...) stwierdził nabycie przez Gminę O. z mocy prawa, nieodpłatnie własności nieruchomości oznaczonej w rejestrze gruntów m.in. numerem działki (...), położonej w obrębie 5, miasta O..

Na podstawie decyzji Burmistrza O. nr (...). (...) z dnia 26 czerwca 2000 r. został zatwierdzony projekt podziału nieruchomości położonej w O., obrębie 5, oznaczonej w ewidencji gruntów jako m.in. działka nr (...), w wyniku którego powstały działki nr (...).

Na podstawie decyzji Burmistrza O. nr (...). (...) z dnia 24 października 2003 r. został zatwierdzony projekt podziału nieruchomości położonej w O., obrębie 5, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), w wyniku którego powstały działki nr (...).

Działka nr (...) o pow. 15,0764 ha na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr (...) z dnia 19 maja 2005 r. została sprzedana przez Gminę O. na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O..

Działka nr (...) o pow. 7,1827 ha na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr (...) z dnia 5 października 2005 r. została sprzedana przez Gminę O. na rzecz Spółki Handlowej (...), S.L." z siedzibą w A..

Aktem notarialnym Rep. A nr (...) z dnia 12 czerwca 2006 r. m.in. działki nr (...) o pow. 6,7349 ha i nr 397/8 o pow. 1,3911 ha zostały sprzedane przez Gminę O. na rzecz Spółki Handlowej (...), S.L." z siedzibą w A..

Decyzją Starosty (...) Nr (...) z dnia 29 grudnia 2008 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Dojazd do (...) Strefy (...) budowa drogi gminnej stanowiącej połączenie ulic (...) z I. w O. wraz z kanalizacją deszczową” został zatwierdzony podział m.in. działek:

a) nr 390, w wyniku którego powstały działki nr (...),

b) nr 397/9, w wyniku którego powstały działki nr (...).

Na podstawie mapy prawnej zaewidencjonowanej w (...) Ośrodku (...) w O. za nr 225.05-7/09 z działki nr (...) została wydzielona m.in. działka nr (...).

Działka nr (...) o pow. 14,9336 ha na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr (...) z dnia 8 kwietnia 2010 r. została sprzedana przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O. na rzecz M. i J. W., która następnie na podstawie aktu notarialnego 28 kwietnia 2015 r. Rep. A 2687/2015 stała się własnością firmy Zakład Producyjno - Usługowy (...) z siedzibą w O..

Aktem notarialnym Rep. A nr (...) z dnia 5 stycznia 2011 r. m.in. działki nr (...) o pow. 6,7349 ha, nr 397/8 o pow. 1,3911 ha i nr 397/10 o pow. 7,1827 ha zostały sprzedane przez Spółkę Handlową (...), S.L." z siedzibą w A. na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O..

Aktem notarialnym Rep. A nr (...) z dnia 15 grudnia 2014 r. m.in. działki nr (...) o pow. 6,7349 ha, nr 397/8 o pow. 1,3911 ha i nr 397/10 o pow. 7,1827 ha zostały sprzedane przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O..

Na podstawie decyzji Burmistrza O. nr (...). (...)7.2015.MW z dnia 9 czerwca 2015 r. został zatwierdzony projekt podziału nieruchomości położonej w O., obrębie 5, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), w wyniku którego powstały działki nr (...).

Na podstawie decyzji Burmistrza O. nr (...). (...)11.2015.MW z dnia 12 czerwca 2015 r. został zatwierdzony projekt podziału nieruchomości położonej w O., obrębie 5, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), w wyniku którego powstały działki nr (...).

Działka nr (...) o pow. 0,0200 ha na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr (...) z dnia 11 sierpnia 2015 r. została sprzedana przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O. na rzecz (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O..

Decyzją nr GN-IV. (...).252.2015. (...) z dnia 2 września 2015 r. Wojewoda (...) stwierdził nieodpłatne nabycie przez Gminę O. prawa własności m.in. działki nr (...) o pow. 0,0731 ha, położonej w obrębie 5, miasta O..

Decyzją Starosty (...) Nr (...) z dnia 12 września 2016 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi gminnej dojazdowej do (...) Strefy (...), został zatwierdzony podział m.in. działek:

a) nr 397/5, w wyniku którego powstały działki nr (...),

b) nr 397/14, w wyniku którego powstały działki nr (...),

c) nr 397/16, w wyniku którego powstały działki nr (...).

Działki objęte pozwem oznaczone dawnymi numerami (...), (...), (...), (...), (...) i (...) zgodnie z aktualną ewidencją gruntów odpowiadają obecnym działkom w następujący sposób:

1) działki nr (...) stanowią część działki nr (...) o pow. 0,0731 ha, będącej własnością Gminy O., stanowiącej drogę publiczną,

2) działki nr (...) stanowią część działki nr (...) o pow. 6,6189 ha, będącej własnością (...) Sp. z o.o.,

3) działki nr (...) stanowią część działek nr (...) o pow. 7,1827 ha, nr 397/17 o pow. 0,0200 ha, nr 397/25 o pow. 6,6189 ha i nr 397/28 o pow. 1,3466 ha, będących własnością (...) Sp. z o.o., oraz część działki nr (...) o pow. 14,3812 ha, będącej własnością (...) Sp. z o.o..

Zgodnie z Wykazem powierzchni obszaru przewidzianego do wywłaszczenia zaewidencjonowanego w (...) Ośrodku (...) w O. za nr 151/78-133.213.13 (aktualny nr P. (...).1978.105), stanowiącego niezbędną dokumentację geodezyjną do wydania decyzji wywłaszczeniowej nr (...) z dnia 30 listopada 1979 r., łączna powierzchnia działek przewidzianych do wywłaszczenia wynosi 0,4560 ha. Natomiast **z treści decyzji wywłaszczeniowej wynika, iż wywłaszczono na rzecz Skarbu Państwa działki o łącznej powierzchni 0,4833 ha.**

Pismem z dnia 27 kwietnia 2018 roku Starostwo Powiatowe w O. poinformowało Burmistrza O., iż brak jest podstaw do sprostowania z urzędu omyłki w decyzji wywłaszczeniowej poprzez dopisanie nr działki (...) albo wpisanie prawidłowej łącznej powierzchni działek (...) wynoszącej 0,4560 ha.

(dowód: okoliczności niesporne, wydruk księgi wieczystej (...) oraz księgi wieczystej (...) k. 23-38, pismo Starostwa Powiatowego k. 81, wypisy aktów notarialnych Rep. A Nr (...) i Rep. A Nr 3616/2005, kopia mapy ewidencyjnej nr P. (...).1978.106 (dawny nr 151/78), wykaz powierzchni obszaru przewidzianego do wywłaszczenia nr P. (...).1978.105, odpis decyzji Wojewody (...) nr PZ/PT.III. (...)- (...) z dnia 07.02.2000 r., odpis decyzji Burmistrza O. nr (...). (...) z dnia 26.06.2000 r., odpis decyzji Burmistrza O. nr (...). (...) z dnia 24.10.2003 r., odpis aktu notarialnego Rep. A Nr (...) z dnia 19.05.2005 r., odpis decyzji Wojewody (...) nr SP.VII. (...) z dnia 08.06.2005 r., odpis aktu notarialnego Rep. A Nr (...) z dnia 05.10.2005 r., odpis aktu notarialnego Rep. A Nr (...) z dnia 12.06.2006 r., odpis decyzji Starosty (...) Nr (...) z dnia 29.12.2008 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, odpis aktu notarialnego Rep. A Nr (...) z dnia 08.04.2010 r., odpis aktu notarialnego Rep. A Nr (...) z dnia 05.01.2011 r., odpis aktu notarialnego Rep. A Nr (...) z dnia 15.12.2014 r., odpis decyzji Burmistrza O. nr (...). (...)7.2015.MW z dnia 09.06.2015 r., odpis decyzji Burmistrza O. nr (...). (...)11.2015.MW z dnia 12.06.2015 r., odpis aktu notarialnego Rep. A Nr (...) z dnia 11.08.2015 r., odpis decyzji Wojewody (...) nr GN-IV. (...).252.2015. (...) z dnia 02.09.2015 r., odpis decyzji Starosty (...) nr (...) z dnia 12.09.2016 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, odpis wniosku o sprostowanie decyzji wywłaszczeniowej nr (...). (...)1.12.2018 z dnia 12.04.2018 r., odpis pisma Starosty (...) nr (...).680.2.62.2018 z dnia 27.04.2018 r., wydruk księgi wieczystej nr (...) z Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych,

zaświadczenie nr (...).2.181.2018 z dnia 04.10.2018 roku, odpis Uchwały rady Miejskiej z 30.08.2013 roku k.105-184, decyzja k. 367, pismo Ministerstwa Hutnictwa i inne k. 368-381, k. 386-393)

Decyzją z 8 kwietnia 2016 r., nr GN III. (...).1.13b.2014, która stała się ostateczna i podlega wykonaniu z dniem 25.04.2016 roku, Starosta (...) odmówił powodowi T. W. zwrotu części nieruchomości położonej w m. O. obr. 5, oznaczonej według aktualnej ewidencji gruntów i budynków jako działki nr (...) o pow. 6,7349 ha, 397/10 o pow. 7,1827 ha, 397/14 o pow. 1,3718 ha, 397/17 o pow. 0,0200 ha dla której w Sądzie Rejonowym w Opocznie V Wydziale Ksiąg Wieczystych urządzona jest KW nr (...) stanowiące obecnie własność spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą O., działka (...) o pow. 14,9178 ha, położona w m. O. obr.5 dla której Sądzie Rejonowym w Opocznie V Wydziale Ksiąg Wieczystych urządzona jest KW nr (...) stanowiącej obecnie własność (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O..

Decyzją z 21 czerwca 2016 r., nr (...). (...).1.13a.2014, która stała się ostateczna i podlega wykonaniu z dniem 21.07.2016 roku, Starosta (...) mówił zwrotu części nieruchomości położonej w m. O. obr. 5, oznaczonej według aktualnej ewidencji gruntów i budynków jako dz. nr 390/3 o pow. 0,0731 ha dla której Sądzie Rejonowym w Opocznie V Wydziale Ksiąg Wieczystych urządzona jest księga wieczysta KW Nr (...) stanowiącej obecnie własność Gminy O., będącej drogą publiczną, a tym samym jako rzecz wyłączona z obrotu nie może zostać powodowi zwrócona w naturze. Działki oznaczone starymi numerami (...) i (...), oznaczone według aktualnej ewidencji gruntów i budynków stanowią części dz. nr 390/3 o pow. 0,0731 ha.

(dowód: kopia decyzji Starosty (...) kwietnia 2016 r., nr GN III. (...).1.13b.2014 oraz kopia decyzji Starosty (...) z 21 czerwca 2016 r., nr GN.III. (...).1.13a.2014 k. 12-18)

W latach 70 wywłaszczono około 50 ha pod (...) Zakłady (...) w O. z przeznaczeniem pod budowę tego zakładu. Zgodnie z rejestrem z ewidencji gruntów wykaz podzielony był on na pewne kolumny. Osobno były działki pod budowę (...) i osobno działki pod budowę dróg i ulic czyli infrastrukturę zakładu. Działki powoda znajdowały się na peryferiach miasta. Posiadały użytek rola. Były pocięte drogami polnymi. Wywłaszczono od powoda 6 działek Te 6 działek zgodnie z tym rejestrem posiadały powierzchnię 4560 m<sup>2</sup> natomiast decyzja wskazywała powierzchnię 4833 m<sup>2</sup>. Działka nr (...) ma powierzchnię 273 m<sup>2</sup>. Najprawdopodobniej powierzchnia wywłaszczonych nieruchomości w decyzji wywłaszczeniowej obejmuje także tą działkę, mimo iż znajdowała się poza lokalizacją drogi i zakładu. Przepisy dopuszczały możliwość wywłaszczenia nieruchomości poza lokalizacją inwestycji na wniosek i działka nr (...) znajdowała się poza lokalizacją zakładu i drogi i **jest do dyspozycji gminy**. Błąd jest w decyzji wywłaszczeniowej taki, że pominięto numer działki, ale dodano jej powierzchnię do ogólnej powierzchni wywłaszczonej nieruchomości.

Działki to były wąskie a długie paski, tzw. pasiaki (...), pocięte drogami polnymi. Stan zurbanizowania nieruchomości był zerowy, nie miały dostępu do żadnych mediów oprócz drogi polnej. Stan techniczny był rolny, stan otoczenia był rolny, stan zagospodarowania rolny.

Działka nr (...) znajduje się poza lokalizacją inwestycji i nie ma jej wliczonej w powierzchnię wywłaszczonej nieruchomości w decyzji wywłaszczeniowej. Działka ta figuruje na W. D. i W. M. w ewidencji gruntów. Obecnie posiada inny numer.

(dowód: zeznania świadka M. W. (1) k. 85-87 minuty 00;03;14-00;48;00)

Powód ma 2 synów: D. i M. W. (2). Około 2 lata temu przepisał na synów swoje nieruchomości. Przed wywłaszczeniem na wywłaszczonych działkach uprawiał kartofle, zboża. owies, żyto. Tam były same drogi polne. Wywłaszczone było 4833 m<sup>2</sup> i za tyle powód otrzymał odszkodowanie.

(okoliczności niesporne)

Według stanu na dzień 30.11.1979 r działki gruntu nr (...) stanowiły grunt rolny uprawiany z dostępem do drogi gruntowej bez żadnego uzbrojenia. Działki gruntu nr (...) na dzień ich zbycia tj. 5.10.2005 r, 19.05.2005 r i 12.06.2006 r stanowiły nieużytkowe grunty z dostępem do nie urządzonej drogi. Działki gruntu Nr (...) przeznaczone pod drogi

na dzień nabycia przez Gminę O. stanowiły niezabudowane grunty bez dostępu do uzbrojenia. Działka gruntu nr (...) według obecnego stanu stanowi nieużytkowany grunt rolny z dostępem do nie urządzonej drogi gruntowej.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka gruntu nr (...) według aktualnego stanu na dzień 02.08.2019 roku i aktualnej wartości wynosi 7.980,00zł, wartości **za 1 m<sup>2</sup> wynosi 24,08zł** (332 m<sup>2</sup> x 24,08zł)

Wartość nieruchomości gruntowej położonej w O. oznaczonej jako działka gruntu nr (...) na skutek działań podjętych bezpośrednio na nieruchomości według stanu na dzień wywłaszczenia tj. 30.11.1979 roku i stanu na dzień zwrotu tj. 11.10.2019 roku (data wykonania operatu szacunkowego) bez uwzględniania skutków wynikających ze zmiany przeznaczenia w planie miejscowym i zmian w otoczeniu nieruchomości (art. 140, ust 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami) nie uległa zwiększeniu ani zmniejszeniu.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki gruntu nr (...), według aktualnego stanu na dzień 02.08.2019 r i aktualnej wartości wynosi 4.020zł. W przypadku wyceny przedmiotowej nieruchomości przy założeniu uznania jej **jako drogi jej wartość będzie taka sama** i będzie wynosić 4.020 zł. Jednostkowa wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki gruntu nr (...), według aktualnego stanu na dzień 02.08.2019 roku i aktualnej wartości za 1 m<sup>2</sup> wynosi 25,44zł.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki gruntu nr (...), według stanu na dzień 19 maja 2005 roku, 05 października 2005 roku i 12 czerwca 2006 roku i aktualnej wartości wynosi **111.999,00zł**. Jednostkowa wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki gruntu nr (...), według stanu na dzień 19 maja 2005 roku, 05 października 2005 roku i 12 czerwca 2006 roku i aktualnej wartości za 1 m<sup>2</sup> wynosi 25,44zł.

Kwota zwaloryzowanego odszkodowania otrzymanego przez powoda T. W. za wywłaszczenie nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki gruntu nr (...) w kwocie 48.330 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 2018r. poz. 2204 ze zmianami) wynosi 17.674,00zł.

(dowód: opinia rzeczoznawcy majątkowego -biegłego sądowego w dziedzinie szacowania nieruchomości k. 397-453, opinia uzupełniająca biegłego w dziedzinie szacowania nieruchomości k. 498-503)

#### **Sąd dokonał następującej oceny materiału dowodowego:**

Sąd pominął operat szacunkowy wykonany przez biegłego sądowego rzeczoznawcę majątkowego R. N., bowiem był niejasny, wnioski nie były dostatecznie uzasadnione a także biegły nie był w stanie w całości, kompletnie i przekonująco odnieść się do zarzutów pełn. stron do sporządzonego operatu.

Sąd oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości oraz wniosek o dopuszczenie kolejnej opinii uzupełniającej Z. K.. Jak bowiem przyjęto w orzecznictwie potrzeba powołania innego biegłego powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczasowej złożonej opinii (por. wyrok SN z dnia 5 listopada 1974 r., I CR 562/74, LEX nr 7607; uzasadnienie wyroku SN z dnia 4 sierpnia 1999 r., I PKN 20/99, OSNAPiUS 2000, nr 22, poz. 807; uzasadnienie wyroku SN z dnia 10 stycznia 2001 r., II CKN 639/99, LEX nr 53135). Przy czym potrzebą taką nie może być przeświadczenie strony, że dalsze opinie pozwolą na udowodnienie korzystnej dla strony tezy (por. wyrok SN z dnia 27 czerwca 2001 r., II UKN 446/00, OSNAPiUS 2003, nr 7, poz. 182).

Biegły z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości Z. K. sporządził opinię główną oraz jedną opinię uzupełniającą. Opinia jest wyczerpująca i odnosi się do wszystkich kwestii zawartych w tezie dowodowej postanowienia sądu oraz w pismach stron zawierających zastrzeżenia do opinii. Wnioski opinii są kategoriyczne

oraz należyte uzasadnione, w sposób pozwalający na sprawdzenie logicznego toku rozumowania biegłego. Pozwana wnosząc o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego nie przedstawiła argumentów wskazujących na brak zgodności opinii z zasadami logiki, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia skuteczności wyrażonych w niej wniosków. W związku z przyjętym przez biegłego przeznaczeniem nieruchomości w dacie wywłaszczenia oraz w datach 5 października 2005 r., 12 czerwca 2006 r. i 8 października 2008 r. oraz przeprowadzoną analizą rynku nieruchomości podobnych, która została szeroko i szczegółowo umotywowana, dla ustalenia wartości nieruchomości nie były miarodajne ceny nieruchomości wynikające z transakcji przedstawionych przez strony, jak również działek o charakterze rolnym. Nadto z przyczyn, które zostaną przytoczone w dalszej części uzasadnienia, dla ustalenia należnego powodowi odszkodowania miarodajny jest stan nieruchomości z daty wykorzystania jej na inne cele niż określone w decyzji o wywłaszczeniu, a wówczas bezspornie nieruchomość nie była już wykorzystywana do prowadzenia produkcji rolniczej.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jest częściowo uzasadnione.

Zgodnie z art. 136 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 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 powyższej 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. Zgodnie z art. 137 ust. 1 ustawy 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. Jak natomiast stanowi art. 140 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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 było niesporne, że cel określony w decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości poprzednika prawnego powodów w postaci budowy (...) Zakładów (...) nie został zrealizowany.

Odnosząc się do stanowiska pozwanej, która podnosiła, że działki oznaczone dawnym numerem (...) i (...) zostały przeznaczone pod drogę zgodnie z wykazem powierzchni obszaru przewidzianego do wywłaszczenia, stanowiącego podstawę wydania decyzji wywłaszczeniowej, wskazać należy, że wywłaszczenia dokonano na wniosek i potrzeby (...) Zakładów (...) w budowie, a tym samym droga urządzona na wywłaszczonych działkach numer (...) miała stanowić część składową nowego zakładu i być wykorzystywana na jego potrzeby jako droga wewnętrzna. Świadek M. W. (1) zeznała, że zgodnie z rejestrem z ewidencji gruntów wykaz podzielony był na pewne kolumny. Osobno były działki pod budowę (...) i osobno działki pod budowę dróg i ulic czyli infrastrukturę zakładu. Natomiast zgodnie z decyzją o zezwoleniu na realizację obecnie istniejącej drogi jest ona drogą publiczną wybudowaną na potrzeby pozwanej gminy w zakresie jej infrastruktury drogowej.

Gdyby nawet nie podzielić powyższego stanowiska, część wywłaszczonej nieruchomości przeznaczonej pod drogę stała się zbędna na cel wywłaszczenia z uwagi na upływ terminów określonych w art. 137 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponieważ ustawodawca nie przesądził o wstecznym działaniu tej regulacji, ma ona wyłącznie działanie prospective (por. uzasadnienie wyroku TK z 13.03.2014 r., P 38/11, OTK Seria A 2014 nr 3, poz. 31). W konsekwencji w odniesieniu do wywłaszczonej nieruchomości poprzednika prawnego powodów terminy te rozpoczęły swój bieg od dnia wejścia w życie ustawy i upłynęły odpowiednio w dniu 1 stycznia 2005 roku oraz w dniu 1 stycznia 2008 roku. Skoro wniosek o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej został złożony w dniu 8 października 2008 r., a decyzja została wydana w dniu 29 grudnia 2008 r. oznacza to, że pomimo upływu 7 lat od wejścia w życie ustawy nie rozpoczęto prac związanych z realizacją celu określonego w decyzji o wywłaszczeniu, jak również pomimo upływu 10 lat od dnia wejścia w życie ustawy, cel ten nie został zrealizowany.

Jest bezsporne, że pozwana Gmina O. użyła wywłaszczonej nieruchomości poprzednika prawnego powodów na inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, a jednocześnie nie wykazała, że przed powzięciem takiego zamiaru zawiadomiła powodów 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. Jednocześnie stało się źródłem szkody poniesionej przez powodów, polegającej na utracie prawa do zwrotu wywłaszczonej nieruchomości. Tym samym zaktualizowały się wszystkie przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej określone w art. 417 § 1 k.c. Jak bowiem stanowi ten przepis 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.

Podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia okazał się niezasadny.

Jak stanowi przepis art. 442<sup>1</sup> § 1 k.c., roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. Jednakże termin ten nie może być dłuższy niż dziesięć lat od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę.

Powyższy przepis został wprowadzony ustawą z dnia 16 lutego 2007 roku o zmianie ustawy kodeks cywilny ( Dz.U. z 2007 roku, Nr 80, poz. 538), która weszła w życie z dniem 10 sierpnia 2007 roku. 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. 442<sup>1</sup> K.c.

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego zawartym w wyroku z dnia

8 marca 2019 r. (III CSK 334/17, Legalis nr 1883099) 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.

Decyzje o odmowie zwrotu powodowi wywłaszczonej nieruchomości z 8 kwietnia 2016 r., nr GN III. (...)1.13b.2014, stała się ostateczna i podlega wykonaniu z dniem 25.04.2016 roku oraz z 21 czerwca 2016 r., nr (...) (...)1.13a.2014, stała się ostateczna i podlega wykonaniu z dniem 21.07.2016 roku, i w tej dacie powód dowiedział się o szkodzie i osobie zobowiązanej do jej naprawienia. Powód wniósł pozew w dniu 19 stycznia 2018 r., a zatem przed upływem trzyletniego terminu przedawnienia roszczenia.



Szkoda poniesiona przez powodów odpowiada rynkowej wartości wywłaszczonej nieruchomości pomniejszonej o kwotę zwaloryzowanego odszkodowania ustalonego w decyzji o wywłaszczeniu, które powód miałby obowiązek zwrócić pozwanej jednostce samorządu terytorialnego w przypadku skorzystania z prawa zwrotu nieruchomości. Skoro źródłem szkody jest zaniechanie wykonania przez pozwaną obowiązku określonego art. 136 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, co miało miejsce odpowiednio przed dniem 5 października 2005 r., 12 czerwca 2006 r. i 8 października 2008 r., dla potrzeb ustalania odszkodowania należało przyjąć stan wywłaszczonej nieruchomości z tych właśnie dat. Gdyby bowiem pozwana wykonała swój obowiązek informacyjny określony w art. 136 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, powód mógłby skorzystać z prawa zwrotu nieruchomości w stanie, w jakim nieruchomość znajdowała się w powyższych datach.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka gruntu nr (...) według aktualnego stanu na dzień 02.08.2019 roku i aktualnej wartości wynosi 7.980,00zł, wartość za 1 m<sup>2</sup> wynosi 24,08zł (332 m<sup>2</sup> x 24,08zł).

Wartość nieruchomości gruntowej położonej w O. oznaczonej jako działka gruntu nr (...) na skutek działań podjętych bezpośrednio na nieruchomości według stanu na dzień wywłaszczenia tj. 30.11.1979 roku i stanu na dzień zwrotu tj. 11.10.2019 roku (data wykonania operatu szacunkowego) bez uwzględniania skutków wynikających ze zmiany przeznaczenia w planie miejscowym i zmian w otoczeniu nieruchomości (art. 140, ust 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami) nie uległa zwiększeniu ani zmniejszeniu.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki gruntu nr (...), według aktualnego stanu na dzień 02.08.2019 r i aktualnej wartości wynosi 4.020zł. W przypadku wyceny przedmiotowej nieruchomości przy założeniu uznania jej jako drogi jej wartość będzie taka sama i będzie wynosić 4.020 zł. Jednostkowa wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki gruntu nr (...), według aktualnego stanu na dzień 02.08.2019 roku i aktualnej wartości za 1 m<sup>2</sup> wynosi 25,44zł.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki gruntu nr (...), według stanu na dzień 19 maja 2005 roku, 05 października 2005 roku i 12 czerwca 2006 roku i aktualnej wartości wynosi 111.999,00zł. Jednostkowa wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki gruntu nr (...), według stanu na dzień 19 maja 2005 roku, 05 października 2005 roku i 12 czerwca 2006 roku i aktualnej wartości za 1 m<sup>2</sup> wynosi 25,44zł.

Kwota zwaloryzowanego odszkodowania otrzymanego przez powoda T. W. za wywłaszczenie nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki gruntu nr (...) w kwocie 48.330 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 2018r. poz. 2204 ze zmianami) wynosi 17.674,00zł.

Jeśli chodzi o ewentualny błąd w wielkości powierzchni czy nr działek co podnosi strona pozwana wskazując, iż zgodnie z Wykazem powierzchni obszaru przewidzianego do wywłaszczenia zaewidencjonowanego w (...) Ośrodku (...) w O. za nr 151/78-133.213.13 (aktualny nr P. (...).1978.105), stanowiącego niezbędną dokumentację geodezyjną do wydania decyzji wywłaszczeniowej nr (...) z dnia 30 listopada 1979 r., łączna powierzchnia działek przewidzianych do wywłaszczenia wynosi 0,4560 ha. Natomiast z treści decyzji wywłaszczeniowej wynika, iż wywłaszczono na rzecz Skarbu Państwa działki o łącznej powierzchni **0,4833 ha**. W ocenie strony pozwanej różnica w powierzchniach wynosząca 0,0273 ha (0,4833 ha - 0,4560 ha) wynika najprawdopodobniej z pomyłki w treści decyzji wywłaszczeniowej polegającej na pominięciu pow. 0,0273 ha działki nr (...) **o**, która znajdowała się poza lokalizacją inwestycji, to wskazać należy, że pismem z dnia 27 kwietnia 2018 roku Starostwo Powiatowe w O. poinformowało Burmistrza O., iż brak jest podstaw do sprostowania z urzędu omyłki w decyzji wywłaszczeniowej poprzez dopisanie nr działki (...) albo wpisanie prawidłowej łącznej powierzchni działek (...) wynoszącej 0,4560 ha.

W związku z powyższym wobec treści prawomocnej decyzji wywłaszczeniowej Sąd zgodnie z tą decyzją przyjął powierzchnię wywłaszczonej nieruchomości za którą należy się odszkodowanie, a więc 0,4833 ha.

Zdaniem Sądu, co też potwierdza świadek M. W. (1), została wywłaszczona powierzchnia 273 m<sup>2</sup> działki o nr (...), tylko omyłkowo nie wpisano w decyzji jej numeru.

Dlatego też Sąd zasądził odszkodowanie również za **273 m<sup>2</sup> działki nr (...)** w kwocie 6.574zł ( 273 m<sup>2</sup> x 24,08zł=6573,84zł w zaokrągleniu 6574zł).

Odszkodowanie za działki o nr (...) wynosi 111.990,00zł (4402 m<sup>2</sup> po 25,44zł za 1 m<sup>2</sup> =111.990,00zł).

Odszkodowanie za działki nr (...) wynosi 4.020zł.

Mając powyższe na uwadze zasądził od pozwanej Gminy O. na rzecz powoda T. W. odszkodowanie pomniejszone o kwotę zwaloryzowanego wypłaconego odszkodowania w kwocie 104.910,00zł (111.990,00zł + 6574zł + 4.020zł =122.584zł -17.674,00zł = 104.910,00zł) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 21 lutego 2018 roku, zgodnie z żądaniem pozwu tj. od daty doręczenia odpisu pozwu pozwanemu, do dnia zapłaty i oddalił powództwo w pozostałym zakresie jako niezasadne.

Zgodnie z treścią art. 481 § 1 i 2 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Jednakże gdy wierzytelność jest oprocentowana według stopy wyższej niż stopa ustawowa, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy.

Termin spełnienia świadczenia zasądzonego na rzecz powodów nie został oznaczony w umowie, ani nie wynika z właściwości zobowiązania. W związku z powyższym, uwzględniając treść art. 455 k.c., świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie, tzn. bez nieuzasadnionej zwłoki (w normalnym toku rzeczy). O tym, czy świadczenie zostało spełnione niezwłocznie, a zatem należy, rozstrzygają okoliczności konkretnego przypadku, oceniane zgodnie z ogólną zasadą art. 354 k.c. Te zaś mogą być bardzo różne, związane z wszystkimi okolicznościami spełnienia świadczenia.

W mniejszej sprawie skutki wezwania do zapłaty zasądzonej części odszkodowania wywołało doręczenie pozwanej odpisu pozwu, co nastąpiło w dniu 21 lutego 2018 roku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zdanie pierwsze k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c., dokonując ich wzajemnego zniesienia.

Zgodnie z treścią art. 83 ust 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398 ze zm.) w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie sąd orzeka o poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkach, stosując odpowiednio przepisy art. 113.

Zgodnie z treścią art. 113. 1. w/w ustawy kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąża przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu.

2. Koszty nieobciążające przeciwnika sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji nakazuje ściągnąć z roszczenia zasądzonego na rzecz:

- 1) strony, której czynność spowodowała ich powstanie;
- 2) strony zastąpionej przez kuratora lub

- 3) osoby, na której rzecz prokurator wytoczył powództwo lub zgłosił wniosek o wszczęcie postępowania.
3. Koszty sądowe, których nie miał obowiązku uiścić kurator, sąd może nakazać ściągnąć z innego majątku strony zastąpionej przez kuratora.
4. W wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może odstąpić od przewidzianego w ust. 2 i 3 obciążenia kosztami.
5. Przepisu ust. 2 nie stosuje się do opłat, których nie miał obowiązku uiścić Skarb Państwa.

Powód wygrał sprawę w 27,13%, a więc pozwany powinien ponieść koszty w takim zakresie, dlatego Sąd w punkcie 3 wyroku nakazał ściągnąć od pozwanej Gminy O. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim kwotę 1.483,69 złotych tytułem wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa od uwzględnionej części powództwa (5468,82zł – wydatki poniesione tymczasowo ze SP x 27,13%=1483,69zł).

Mając na uwadze charakter sprawy oraz fakt, że powód utrzymuje się z emerytury, Sąd nie obciążył powoda T. W. pozostałą brakującą częścią wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa od oddalonej części powództwa.

Ponieważ strony poniosły już koszty mniej więcej stosownie do stopnia przegrania i wygrania sprawy Sąd zniósł wzajemnie koszty procesu między stronami.

## ZARZĄDZENIE

doręczyć odpisy wyroku z uzasadnieniem pełnomocnikom stron.