

Sygn. akt I C 1470/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 czerwca 2021 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Renata Lech

Protokolant: sekretarz sądowy Daria Bernacka

po rozpoznaniu w dniu 26 maja 2021r. w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie

sprawy z powództwa **G. K.**

przeciwko **Gminie O.**

o zapłatę kwoty 254.856,00 zł

1. zasądza od pozwanej Gminy O. **na rzecz powódki G. K. kwotę 191.888,00 zł** (sto dziewięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset osiemdziesiąt osiem złotych 00/100) tytułem odszkodowania z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 listopada 2019r. do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałej części;
3. zasądza od pozwanej Gminy O. **na rzecz powódki G. K. kwotę 5.624,84 zł** (pięć tysięcy sześćset dwadzieścia cztery złote 84/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. nakazuje pobrać od pozwanej Gminy O. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim kwotę 12.255,64 zł (dwanaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt pięć złotych 64/100) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych od uwzględnionej części powództwa;
5. nie obciąża powódki G. K. nieuiszczonymi kosztami sądowymi od oddalonej części powództwa.

Sygn. akt IC 1470/19

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 8 listopada 2019r. powódka G. K., reprezentowana w toku postępowania przez pełnomocnika adwokat K. D., wniosła o zasądzenia od pozwanej Gminy O. kwoty 254.856,00 zł tytułem odszkodowania z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. W uzasadnieniu żądania wskazała, iż jest jedyną spadkobierczynią po zmarłych rodzicach F. i M. małżonkach B.. Na mocy decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości z dnia 14 grudnia 1978r. wywłaszczono na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości stanowiące własność jej poprzedników prawnych, tj. działki położone w O., obręb 5, o łącznej powierzchni 0,6888 ha, oznaczone numerami ewidencyjnymi: (...) o powierzchni 754 m², (...) o powierzchni 3031 m², (...) o powierzchni 1626 m², (...) o powierzchni 460 m², (...) o powierzchni 1017 m² Cel, na jaki dokonano powyższego wywłaszczenia, nie został osiągnięty. Pozwana Gmina po nabyciu własności wywłaszczonej nieruchomości przeznaczyła ją na inne cele niż wskazane w decyzji

wywłaszczeniowej. Pozwana nie dopełniła także obowiązku zawiadomienia powódki o powyższym celem umożliwienia żądania zwrotu nieruchomości (k. 5-8).

Pozwana Gmina O., reprezentowana w toku postępowania przez pełnomocnika adwokata S. Z., nie uznała żądania pozwu i wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. Pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia objętego żądaniem pozwu na podstawie art. 442¹ k.c. z uwagi na to, iż minęło 10 lat od zbycia nieruchomości, z których powódkę wywłaszczono na rzecz osób trzecich. Ponadto pełnomocnik pozwanej wskazał, iż roszczenie powódki winno być analizowane nie na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 lipca 1997r., która weszła w życie 1 stycznia 1998r., lecz na gruncie art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. W ocenie pozwanego o fakcie, iż cel wywłaszczeniowy nie został osiągnięty powódka lub jej poprzednicy prawni dowiedzieli się co najmniej w dacie wejścia w życie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, tj. 1 sierpnia 1985r. Tymczasem wnioski o zwrot przedmiotowej nieruchomości powódka złożyła 28 marca 2013r., co uzasadnia uznanie, iż dochodzone pozwem roszczenie jest przedawnione (k. 41-44).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Rodzice powódki F. i M. małżonkowie B. byli właścicielami nieruchomości położonych w obrębie 5 O., o łącznej powierzchni 0,6888 ha, oznaczonych dawnymi numerami ewidencyjnymi: (...) o powierzchni 754 m², (...) o powierzchni 3031 m², (...) o powierzchni 1626 m², (...) o powierzchni 460 m², (...) o powierzchni 1017 m².

(okoliczność bezsporna)

Ojciec powódki F. B. zmarł 6 maja 1984r., zaś matka M. B. zmarła 14 grudnia 1989r. Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Opocznie z dnia 12 grudnia 2012r. w sprawie I Ns 868/12 powódka nabyła w całości spadek po rodzicach wraz z należącym do spadku gospodarstwem rolnym.

(dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Opocznie z dnia 12 grudnia 2012r. w sprawie I Ns 868/12, k. 10-11)

Decyzją nr (...) (...) z dnia 14 grudnia 1978r. wydaną przez Naczelnika Miasta i Gminy w O. przedmiotowe nieruchomości zostały wywłaszczone na rzecz Skarbu Państwa na cel w postaci budowy (...) Zakładów (...) zgodnie z otrzymaną decyzją lokalizacyjną nr BP.IH- (...) -1 z dnia 30 marca 1978r. wydaną przez Wojewódzkie Biuro (...) w P.. W powyższej decyzji przyznano poprzednikom prawnym powódki odszkodowanie za wywłaszczoną nieruchomość w kwocie 49.932,00 zł.

(dowód: kopia decyzji nr (...) (...) z dnia 14 grudnia 1978r. wydanej przez Naczelnika Miasta i Gminy w O., k. 12-20)

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

(okoliczność bezsporna)

Według aktualnej ewidencji gruntów: dawna działka oznaczona numerem ewidencyjnym (...) odpowiada części działek (...), działki nr (...) odpowiadają części działek (...), działka nr (...) odpowiada części działek (...).

(dowód: opinia geodezyjna z dnia 11 lipca 2018r. sporządzona przez geodetę M. L., k. 22)

Decyzją z dnia 7 lutego 2000r. Nr PZ/PT.III. (...) - (...) Wojewoda (...) stwierdził nabycie z mocy prawa przez Gminę O. własność działek oznaczonych w ewidencji gruntów nr 397 i 398, stanowiących do tej pory własność Skarbu Państwa.

(dowód: kopia decyzji z dnia 7 lutego 2000r. Nr PZ/PT,III. (...) - (...) Wojewody (...), k. 47)

Przedmiotowe nieruchomości wobec niezrealizowania celu będącego podstawą wywłaszczenia, ulegały dalszemu obrotowi prawnemu, zostały zbyte przez Gminę O. na rzecz prywatnych podmiotów: najpierw 7 marca 2001r. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, 12 kwietnia 2001r. na rzecz Zakładu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, (...)L", na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością oraz wielu innych. Obecnie przedmiotowe grunty są własnością (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

(dowód: okoliczności bezsporne)

W dniu 17 marca 2013r. powódka wystąpiła z wnioskiem o zwrot wywłaszczonych nieruchomości. Decyzją z dnia 26 października 2017r. znak (...). (...).1.7b.2013 Starosta (...) odmówił zwrotu przedmiotowych nieruchomości z uwagi na zbyte nieruchomości na rzecz podmiotów trzecich, pomimo pominięcia obowiązku zawiadomienia byłego właściciela o zamiarze zbycia nieruchomości i uprawnieniu do żądania jej zwrotu. Powyższa decyzja uprawomocniła się z dniem 11 listopada 2017r.

(dowód:kopia decyzji z dnia 27 października 2017r. znak

(...). (...).1.7b.2013 Starosty (...), k.12-19, kopia wniosku o zwrot nieruchomości, k. 23-30)

Wartość rynkowa przedmiotowych działek oznaczonych dawnymi numerami ewidencyjnymi: (...), (...), (...), (...) i (...) wg stanu na dzień 7 marca 2000r., a cen aktualnych, wynosi łącznie 227.300,00 zł.

Wartość zwaloryzowanego odszkodowania otrzymanego przez poprzedników prawnych powódki z tytułu wywłaszczenia przedmiotowych nieruchomości wynosi 35.412,00 zł.

(dowód: opinia biegłej z zakresu (...) k. 139-167, pisemne opinia uzupełniająca, k. 190-194)

Dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie jako podstawę ustalenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości oraz wartości zwaloryzowanego odszkodowania Sąd przyjął opinię biegłej z zakresu (...). W ocenie Sądu powyższa opinia jest rzetelna, spójna, kategoryczna, należyście uzasadniona. W ocenie Sądu brak jest podstaw do kwestionowania i podważania przyjętej przez biegłą metody szacowania oraz przyjętych do porównania transakcji. Dlatego też Sąd oddalił wniosek pełnomocnika pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, jako niezasadny i zmierzający do przedłużania postępowania. Nie jest bowiem uzasadniony wniosek strony o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, jeżeli w przekonaniu Sądu opinia wyznaczonego biegłego jest na tyle kategoryczna i przekonująca, że wystarczająco wyjaśnia zagadnienia wymagające wiadomości specjalnych (orzeczenie SN z 21.11.1974r., II CR 638/74). Do dowodu z opinii biegłego nie mogą mieć zastosowanie wszystkie zasady prowadzenia dowodów, a w szczególności art. 217 § 1 k.p.c. Nie można zatem przyjąć, iż sąd jest obowiązany dopuścić dowód z kolejnych biegłych w każdym wypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony. Odmienne stanowisko oznaczałoby przyjęcie, że należy przeprowadzić dowód z wszelkich możliwych biegłych, by się upewnić, czy niektórzy z nich nie byłiby takiego zdania, jak strona (orzeczenie SN z 15.02.1974r., II CR 817/73, orzeczenie SN 18.02.1974r., I CR 5/74).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie. W toku niniejszego procesu powódka żądała zasądzenia odszkodowania z tytułu wywłaszczenia nieruchomości będących własnością jej poprzedników prawnych, a które to grunty nie zostały przeznaczone na cel wskazany w decyzji wywłaszczeniowej. Natomiast pozwana Gmina po nabyciu własności wywłaszczonej nieruchomości przeznaczyła ją na inne cele niż wskazane w decyzji wywłaszczeniowej. Pozwana nie dopełniła także obowiązku zawiadomienia powódki o powyższym celem umożliwienia żądania zwrotu nieruchomości.

Rozważenie zasadności tak skonstruowanego roszczenia wymaga odniesienia do regulacji zawartych w ustawie o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 lipca 1997r., która weszła w życie 1 stycznia 1998r. (Dz. U z 2018r., poz. 2204 ze zm.). Zgodnie z normą art. 136 powyższej ustawy nieruchomość wywłaszczona nie może być użyta na cel inny niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, z uwzględnieniem art. 137, chyba że poprzedni właściciel lub jego spadkobierca nie złożą wniosku o zwrot tej nieruchomości. **Wrazie 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 równocześnie o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub udziału w tej nieruchomości albo części wywłaszczonej nieruchomości lub udziału w tej części.** Zgodnie natomiast z regulacją art. 136 ust. 3 poprzedni właściciel lub jego spadkobierca mogą żądać zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub udziału w tej nieruchomości albo części wywłaszczonej nieruchomości lub udziału w tej części, jeżeli, stosownie do przepisu art. 137, nieruchomość lub jej część stała się zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu. Z wnioskiem o zwrot występuje się do starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, który zawiadamia o tym właściwy organ gospodarujący zasobem nieruchomości. Warunkiem zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub udziału w tej nieruchomości albo części wywłaszczonej nieruchomości lub udziału w tej części jest zwrot przez poprzedniego właściciela lub jego spadkobiercę odszkodowania lub nieruchomości zamienną stosownie do art. 140.

Dokonując oceny zasadności żądania pozwu w świetle ustalenia, że przedmiotowe nieruchomości stały się zbędne na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu, należy mieć na uwadze treść art. 137 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z powyższym przepisem 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. Jeżeli cel wywłaszczenia został zrealizowany tylko na części wywłaszczonej nieruchomości, zwrotowi podlega pozostała część. Zgodnie natomiast z art. 140 powyższej 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. Odszkodowanie pieniężne podlega waloryzacji, z tym że jego wysokość po waloryzacji, z zastrzeżeniem irt. 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. Jeżeli zwrotowi podlega część wywłaszczonej nieruchomości, zwracaną kwotę odszkodowania ustala się proporcjonalnie do powierzchni tej części nieruchomości.

W niniejszej sprawie bezsporną i nie kwestionowaną przez stronę pozwaną okolicznością był fakt, iż przedmiotowe nieruchomości decyzją nr (...) (...) z dnia 14 grudnia 1978r. wydaną przez Naczelnika Miasta i Gminy w O. zostały wywłaszczone na rzecz Skarbu Państwa na cel w postaci budowy (...) Zakładów (...) zgodnie z otrzymaną decyzją lokalizacyjną nr BP.m- (...) -I z dnia 30 marca 1978r. wydaną przez Wojewódzkie Biuro (...) w P.. Wywłaszczone nieruchomości nie zostały wykorzystane i przeznaczone na cel określony w powyższej decyzji wywłaszczeniowej, ponieważ (...) Zakłady (...) nigdy nie powstały.

Wobec uznania, że powyższe nieruchomości stały się zbędne na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu, w rozumieniu art. 137 ustawy o gospodarce nieruchomościami, należy dokonać oceny zasadności roszczenia odszkodowawczego powódki. Niespornym w niniejszym procesie jest bowiem także i to, że pozwana Gmina O., która stała się właścicielem nieruchomości na podstawie decyzji z dnia 7 lutego 2000r. Nr PZ/PT.III. (...) - (...) wydanej przez Wojewodę (...) zbyła przedmiotowe nieruchomości na rzecz podmiotów prywatnych. Pozwana nie zawiadomiła przy tym powódki o zamiarze przeznaczenia nieruchomości na cel inny niż określony w decyzji wywłaszczeniowej oraz o uprawnieniu do żądania zwrotu wywłaszczonej nieruchomości. Niedopełnienie powyższych wymogów stanowi rażące naruszenie normy art. 136 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami i musi być kwalifikowane jako działanie noszące znamiona bezprawności i stanowiące źródło szkody doznanej przez powódkę. Zaniechanie pozwanej Gminy i następnie zbycie przedmiotowych nieruchomości zniweczyło bowiem roszczenie powódki o zwrot przedmiotowych

nieruchomości. Powódka wprawdzie w dniu 17 marca 2013r. wystąpiła z wnioskiem o zwrot wywłaszczonych nieruchomości. Jednak decyzją z dnia 27 października 2017r. znak (...). (...).1.7b.2013 Starosta (...) odmówił zwrotu przedmiotowych nieruchomości z uwagi na zbycie nieruchomości na rzecz podmiotów trzecich, pomimo pominięcia obowiązku zawiadomienia byłego właściciela o zamiarze zbycia nieruchomości i uprawnieniu do żądania jej zwrotu. Wobec powyższego należy uznać zasadność żądania powódki w świetle przesłanek odpowiedzialności deliktowej określonej normą art. 417 § 1 k.c. W świetle powyższego przepisu 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.

Sąd uznał przy tym za niezasadny podniesiony w toku procesu przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia. Pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia objętego żądaniem pozwu na podstawie art. 442¹ k.c. z uwagi na to, iż minęło 10 lat od zbycia nieruchomości, z których powódkę wywłaszczono na rzecz osób trzecich. Ponadto pełnomocnik pozwanej wskazał, iż roszczenie powódki winno być analizowane nie na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 lipca 1997r., która weszła w życie 1 stycznia 1998r., lecz na gruncie art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. W ocenie pozwanego o fakcie, iż cel wywłaszczeniowy nie został osiągnięty powódka lub jej poprzednicy prawni dowiedzieli się co najmniej w dacie wejścia w życie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, tj. 1 sierpnia 1985r. Tymczasem wnioski o zwrot przedmiotowej nieruchomości powódka złożyła 28 marca 2013r., co uzasadnia uznanie, iż dochodzone pozwem roszczenie jest przedawnione. Z powyższą argumentacją nie sposób się zgodzić. Jak zadanie i konsekwentnie w toku procesu twierdziła strona powodowa, za początek biegu terminu przedawnienia roszczenia powódki należy przyjąć datę uprawomocnienia się decyzji odmawiającej zwrotu nieruchomości, która to decyzja uprawomocniła się 17 listopada 2018r. Z uwagi na to, iż powództwo zostało wytoczone 9 listopada 2019r., zachowany został określony normą art. 442¹ k.c. trzyletni termin przedawnienia roszczenia. Wydanie decyzji odmawiającej zwrotu nieruchomości pozwoliło bowiem powódce na jednoznaczne i ostateczne powzięcie wiedzy, że nie odzyska nieruchomości oraz ustalenie podmiotu zobowiązanego do naprawienia szkody. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 maja 2014r. V CSK 384/13 „przekazanie działki na cele niezgodne ze wskazanymi w decyzji wywłaszczeniowej, jest czynem niedozwolonym stanowiącym źródło roszczenia byłych właścicieli o odszkodowanie, a bieg terminu przedawnienia tego roszczenia rozpoczyna się z dniem wydania ostatecznej decyzji odmawiającej zwrotu nieruchomości”. Pogląd ten został także potwierdzony w kolejnych orzeczeniach Sądu Najwyższego, w tym w wyroku z dnia 8 marca 2019r. wydanym w sprawie m CSK 334/17.

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, iż zachodzą podstawy do uwzględnienia powództwa co do zasady. Ustalenie natomiast wysokości należnego powódce odszkodowania winno odnosić się do wartości rynkowej wywłaszczonej nieruchomości, wg stanu tejże nieruchomości z daty, kiedy stała się ona zbędna na cele wskazane w decyzji o wywłaszczeniu. Dlatego też Sąd przyjął jako datę ustalenia stanu nieruchomości 7 marca 2000r. Z tą datą Gmina O. zbyła bowiem przedmiotowe nieruchomości nie informując o takim zamiarze powódki i nie informując o uprawnieniu do żądania zwrotu nieruchomości. Tak ustalona wartość nieruchomości winna być pomniejszona o wartość zwaloryzowanego odszkodowania wypłacanego poprzednikom prawnym powódki w związku z wywłaszczeniem nieruchomości.

Zgodnie z opinią biegłej z zakresu (...) którą to opinię Sąd przyjął jako podstawę do ustalenia wartości nieruchomości, wartość rynkowa przedmiotowych działek, wg stanu na dzień 7 marca 2000r., a cen aktualnych, wynosi łącznie 227.300,00 zł. Natomiast wartość zwaloryzowanego odszkodowania otrzymanego przez poprzedników prawnych powódki z tytułu wywłaszczenia przedmiotowych nieruchomości wynosi 35.412,00 zł. Wobec powyższego należne powódce odszkodowanie wynosi 191.888,00 zł (227.300,00 zł - 35.412,00 zł = 191.888,00 zł).

O odsetkach od zasądanego roszczenia Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c., zasądzając odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa.

O kosztach procesu Sąd orzekła na podstawie art. 100 k.p.c. stosując zasadę ich stosunkowego rozdzielenia. Powódka wygrała proces w 76%, zaś pozwany w 24, w takim też zakresie każda ze stron winna ponieść koszty procesu. Koszty

te wyniosły łącznie 21.634,00 zł, w tym po stronie powódki 10.817,00 zł z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika procesowego), zaś po stronie pozwanego - 10.817,00 zł z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika procesowego). Na podstawie art. 100 k.p.c. Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 5.624,84,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Nieuiszczone koszty sądowe wyniosły 16.125,84 zł (tj. opłata sądowa od pozwu - 12.743,00 zł, oraz 3.382,84 zł - koszty opinii biegłych). Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w związku z art. 100 k.p.c. Sąd nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim kwotę 12.255,64 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych od uwzględnionej części powództwa.

Na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd nie obciążył powódki nieuiszczonymi kosztami sądowymi od oddalonej części powództwa.