

Sygn. akt I ACa 831/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 stycznia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Mieczysław Brzdąk
Sędziowie :	SA Roman Sugier SO del. Ewa Solecka (spr.)
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 20 stycznia 2016 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa J. K.

przeciwko Skarbowi Państwa - Ministrowi Skarbu Państwa i Wojewodzie (...)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego Skarbu Państwa – Wojewody (...)

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 22 czerwca 2015 r., sygn. akt II C 580/13

1) oddala apelację;

2) zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Wojewody (...) na rzecz powoda 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO del. Ewa Solecka	SSA Mieczysław Brzdąk	SSA Roman Sugier
----------------------	-----------------------	------------------

IACa 831/15

UZASADNIENIE

J. K. wniósł o zasądzenie od Skarbu Państwa reprezentowanego przez Ministra Skarbu Państwa i Wojewodę (...) kwoty 1.898.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa tytułem odszkodowania za przejęcie na własność Skarbu Państwa nieruchomości położonych w B..

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów procesu w tym na rzecz Skarbu Państwa-Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Katowicach :

1. zasądził od pozwanego Skarbu Państwa Wojewody (...) na rzecz powoda kwotę 1.898.000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 22 czerwca 2015r ;
2. oddalił powództwo w pozostałej części;
3. zasądził od pozwanego Skarbu Państwa – Wojewody (...) na rzecz powoda kwotę 12.144,90 tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie powyższe Sąd oparł na następujących ustaleniach i zważeniach:

Do 11 lipca 1968 roku właścicielką położonych w B. (obecnie dzielnica R.) szeregu działek była H. K.. Działki te miały charakter działek budowlanych. Miały podstawowe uzbrojenie, tj. dostęp do elektryczności oraz wody. Powód jest spadkobiercą swojej matki H. K., po której spadek nabyli powód i jego dwie siostry H. K. i T. S.. Spadkobiercy zawarli umowę o dział spadku, wskazując, że w skład spadku wchodzi jedynie roszczenia wobec Skarbu Państwa.

Na podstawie decyzji Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w R. z dnia 27 maja 1956 roku tereny należące do H. K. o łącznej powierzchni 43.260 m² przeznaczono na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W dniu powzięcia uchwały z dnia 27 maja 1958 roku nie istniała podstawa prawna do jej powzięcia albowiem ustawa z dnia 22 maja 1958 roku o terenach budownictwa domów jednorodzinnych w miastach i osiedlach weszła w życie z dniem 6 czerwca 1958 roku . Organ wydający tą uchwałę nie był władny do jej podjęcia.

H. K. sprzedawała należące do niej działki mające wówczas status działek budowlanych.

Z powołaniem na uchwałę z 1958 roku Zastępcy Kierownika Wydziału(...) Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w R. w trybie art. 11 ustawy z dnia 22.05.1958 roku o terenach budownictwa domów jednorodzinnych w miastach i osiedlach w dniu 11.07.1968 roku wydał decyzję administracyjną nr (...) w sprawie przejęcia przez Skarb Państwa wyżej opisanych nieruchomości gruntowych położonych wówczas na terenie miasta B. o łącznej pow. 4,3260 ha, stanowiących własność H. K. na cele użyteczności publicznej. Przejęcie nastąpiło bez żadnej rekompensaty pieniężnej dla H. K.. Decyzją z dnia 6 sierpnia 2012 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. stwierdziło nieważność decyzji owej decyzji Prezydium Powiatowej Rady Narodowej nr (...) w zakresie przejęcia części działek, a ponadto wobec wystąpienia nieodwracalnych skutków prawnych stwierdziło, że wydanie decyzji co do pozostałych działek nastąpiło z naruszeniem prawa.

Wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości wynosi według stanu z dnia wydania decyzji, a cen obecnych 1.898.000 zł. Biegły określił taką wartość przy przyjęciu, że działki H. K. były to działki budowlane.

Sąd Okręgowy wskazał, że dokonując ustaleń faktycznych w sprawie oparł się na opinii biegłego M. T., a także znajdujących się w aktach dokumentach, których prawdziwość nie była kwestionowana przez żadną ze stron .

Z opinii biegłego, której twierdzenia Sąd pierwszej instancji przyjął za własne wynika jednoznacznie jaki był stan działek będących własnością H. K. w 1968 roku Polemizując z zarzutami pozwanego biegły wskazał, że na przedmiotowym terenie powstało osiedle domków jednorodzinnych, tzn. , że zbudowano to co wcześniej zaplanowano, a faktyczny sposób użytkowania nieruchomości do chwili obecnej nie uległ zmianie. Do chwili obecnej przetrwał też układ architektoniczno-urbanistyczny Przeznaczenie i stan techniczny nieruchomości na dzień 11.07.1968

roku ustalono na podstawie dokumentów zgromadzonych w sprawie, których żadna ze stron nie podważała oraz na podstawie ustaleń oględzin przedmiotowej nieruchomości, które także nie były kwestionowane przez strony. Przez stan nieruchomości należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona. W opinii szczegółowo opisano stan prawny nieruchomości, który ustalono na podstawie akt sprawy oraz dokumentacji archiwalnej z Państwowego Archiwum w R.. Stan geodezyjny nieruchomości oraz jej przeznaczenia ustalenia poczynione podczas oględzin przedmiotowej nieruchomości w dniu 25.08.2014 roku. Stan zagospodarowania nieruchomości wiąże się ściśle ze stanem techniczno- użytkowym ponieważ osiedle (...) znajdowało się na różnych etapach budowy, dlatego z ostrożności przy wycenie dla wszystkich działek przyjęto jedynie podstawowy stan techniczno- użytkowy. Wszystkie działki gruntu będące przedmiotem opinii położone są w B. na terenach oznaczonych symbolem planu (...). Wszystkie spełniają podstawowe warunki umożliwiające realizację na nich zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, czyli posiadają dostęp do drogi publicznej i do uzbrojenia. W oparciu o oględziny ustalono, że ówczasie działki te posiadały podstawowe uzbrojenie, czyli prąd i wodę, dlatego jako założenie do wyceny przyjęto jednakowy stan uzbrojenia dla wszystkich działek w prąd i wodę. Działki te nie były ogrodzone. Przyjęto również jako jednakowy stan otoczenia nieruchomości, w którym jest ona położona. W związku z tym, że nieruchomość przeznaczona była pod budownictwo jednorodzinne biegły przyjął że wszystkie miały charakter budowlany. Fakt, że na datę 11.08.1968 roku przy dwóch ulicach nie zakończono budowy wodociągów w żadnym wypadku nie przeszkadza w uznaniu przedmiotowego terenu za uzbrojony w podstawowe media dlatego jako założenie do wyceny przyjęto jednakowy stan uzbrojenia dla wszystkich działek w prąd i wodę. Nadto biegły wyjaśnił, że zapisy ustawy z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami wykorzystano do określenia aktualnej wartości rynkowej nieruchomości, wskazując jednocześnie, że w dacie 11.07.1968 roku w/w ustawa nie istniała, a co za tym idzie nie funkcjonowało wówczas pojęcia „wartość rynkowa nieruchomości”. Wobec powyższego nieuzasadnione okazały się zarzuty pozwanego odnośnie: błędnego przyjęcia nazwy atrybutu uzbrojenie „przeciętne”, zamiast atrybutu o nazwie „poprawne” , a także by biegły nie wykazał dokumentów źródłowych, świadczących o uzbrojeniu przedmiotowej nieruchomości o instalację wodno-kanalizacyjną, a także nie uwzględnienia przy ustalaniu wartości rynkowej nie zakończonej budowy wodociągu przy ul. (...) i przyjęcia „dobrego” stanu zagospodarowania nieruchomości, pomimo braku planu zagospodarowania przestrzennego tej nieruchomości i błędnego odniesienia się do cechy stan zagospodarowania nieruchomości.

Sąd Okręgowy uznał, że właściwym reprezentantem pozwanego Skarbu Państwa w niniejszej sprawie jest Wojewoda (...). Dalej wskazał Sąd, że przepis art. 209 kc ma na względzie czynności zmierzające do zachowania wspólnego prawa własności, nie może natomiast dotyczyć roszczenia o odszkodowanie za utraconą własność. Jednakże powód w trakcie procesu przedłożył do akt umowę o dział spadku zawartą przez spadkobierców H. K.. Nie mogła odnieść zatem zamierzonego rezultatu argumentacja strony pozwanej co do braku legitymacji procesowej czynnej powoda z uwagi na treść § (...)przedmiotowej umowy, z którego wynika, że J. K., T. S. i H. K. dokonali działu spadku i zniesienia współwłasności majątku spadkowego po zmarłej H. K. w zakresie roszczeń odszkodowawczych opisanych w (...) umowy w ten sposób, że J. K. nabył całość roszczeń o odszkodowanie. W tym stanie rzeczy należało ocenić zasadność zgłoszonego przez powoda powództwa.

Wskazując na wymogi i czas obowiązywania ustawy z dnia 22 maja 1958 roku o terenach dla budownictwa domów jednorodzinnych w miastach i osiedlach Sąd Okręgowy stwierdził, że przejęcie stanowiących własność H. K. nieruchomości na podstawie tej ustawy nie nastąpiło. Czynnikiem sprawczym, który wyrządził szkodę matce powoda pozbawiając ją prawa własności jest decyzja z 1968 roku której nieważność została stwierdzona w 2012 roku. Decyzja, której nieważność została stwierdzona stanowiła bowiem podstawę do wpisania w księdze wieczystej Skarbu Państwa jako właściciela nieruchomości .

Wysokość szkody rzeczywistej określona została przez Sąd Okręgowy w oparciu o opinię biegłego M. T., który wskazał, że wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości wynosi według stanu obecnego 1.898.000 zł. Przy czym dokonując wyliczenia należnego powodowi odszkodowania biegły wskazał, że otrzymana wartość rynkowa wycenianej nieruchomości jest najbardziej optymalna-uwzględniająca aktualne notowania rynkowe nieruchomości,

charakteryzujące się podobnymi atrybutami oraz bieżącą sytuacją na nieruchomości gruntowych na terenie R.. Wartość ta mieści się w przedziale cenowym określonym na podstawie badania rynku dla podobnych gruntów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, położonych w dzielnicy B.. Wartość ta jest nieco niższa od średniej ceny rynkowej, określonej na podstawie analizy danych rynkowych ze względu na ceny rynkowe przedmiotowych działek i ich stan z dnia 11.07.1968 roku. Na podstawie akt sprawy, zgromadzonej dokumentacji, przeprowadzonej wizji, obowiązujących przepisów, jako wiarygodną w odniesieniu do celu opinii przyjęto wartość nieruchomości określoną w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej, uwzględniająca atrybuty wywierające największy wpływ na jej wartość rynkową. Zaliczyć do nich przede wszystkim należy to, że działki te mają charakter budowlanych, posiadają pełne uzbrojenie oraz, że posiadają dostęp do drogi publicznej. Biegły uwzględnił też położenie przedmiotowych działek. Podstawa rozstrzygnięcia były art. 160 § 2 k.p.c. w zw. z art. 361 § 2 k.c. oraz art. art 481§1 k.c.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu oparto o art. 98 kpc

Pozwany wniósł apelację od powyższego wyroku, zaskarżając go w części tj. w zakresie pkt 1 i 3 i zarzucił :

naruszenie przepisów postępowania tj.:

1) art. 233§1 kpc wyrażające się w przekroczeniu granic swobodnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego w wyniku uznania przez sąd orzekający za w pełni wiarygodną dla potrzeb rozstrzygnięcia o żądaniu pozwu opinii biegłego sądowego M. T., pomimo:

a) przyjęcia przez biegłego budowlanego przeznaczenia nieruchomości położonej w R. na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który nie został zidentyfikowany, a jego istnienie potwierdzone,

b) przyjęcia przez biegłego w opinii sądowej atrybutu rynkowego w postaci „przeznaczenia w planie” i przyznania wycenianej nieruchomości oceny dobrej, oznaczającej przeznaczenie w planie jako grunt pod budownictwo mieszkaniowe i usługi, pomimo braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego sporny grunt,

c) wewnętrznej sprzeczności wyjaśnień biegłego w zakresie oceny atrybutu rynkowego w postaci stopnia wyposażenia nieruchomości w urządzenia infrastruktury technicznej i podstaw do przyjęcia jednolitego wyposażenia podzielonej na działki nieruchomości w energię elektryczną i wodę,

d) nie uwzględnienia przez biegłego przeznaczenia nieruchomości wynikającego z faktycznego sposobu jej użytkowania według stanu na dzień wydania decyzji z dnia 11 lipca 1968r. nr (...) wydanej przez Zastępcę Kierownika Wydziału (...)Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w R. w sprawie przejęcia przez Skarb Państwa należących do H. K. nieruchomości gruntowych na cele użyteczności publicznej,

e) pominięcia przez Sąd ustnej opinii uzupełniającej biegłego przez przyjęcie, że biegły jedynie podtrzymał na rozprawie dotychczas prezentowane stanowisko.

naruszenie prawa materialnego tj.:

1) art.154 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami przez jego nie zastosowanie i przyjęcie, że oznaczenie przeznaczenia nieruchomości nastąpić może w oderwaniu od ustawowo zdefiniowanych kryteriów jego określania tj. przez odniesienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, ewentualnie faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości,

2) art.1037§ 1 kc w zw. z art. 1035 kc i art. 65§2 kc przez ich niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że spadkobiercy H. K. tj. powód J. K., H. K. i T. S. zawarli umowę o częściowy dział spadku, na mocy której powód nabył w całości wierzytelność o naprawienie szkody poniesionej z tytułu utraty własności nieruchomości położonej w R. na podstawie

decyzji Powiatowej Rady Narodowej w R. z dnia 11 lipca 1968r., pomimo że treść umowy wskazuje, że rzeczywista wola i zgodny zamiar stron czynności obejmowały dokonanie podziału przedmiotowej wierzytelności odpowiednio do wielkości przysługującego im udziału w spadku (1/3 części).

Stawiając powyższe zarzuty, pozwany wniósł o:

- 1) zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa,
- 2) zasądzenie od powoda na rzecz Skarbu Państwa kosztów procesu, w tym na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu przed sądem pierwszej i drugiej instancji, według norm przepisanych;

ewentualnie

- 3) uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja nie była zasadna, wobec czego należało ją oddalić.

Na obecnym etapie postępowania pozwany nie kwestionował już swej odpowiedzialności co do zasady. Wywody apelacji zmierzały do podważenia prawidłowości ustalenia przez Sąd pierwszej instancji kwoty odszkodowania podlegającej zasądzeniu na rzecz powoda. Niejasnym było zatem, czym uzasadniany był postulat skarżącego, by powództwo zostało oddalone nie w określonej części lecz w całości.

Na wstępie odnieść się należy do postawionego przez pozwanego zarzutu, że powód nie ma legitymacji czynnej do dochodzenia całości przedmiotowego odszkodowania w sytuacji, gdy jest tylko jednym z trojga spadkobierców poszkodowanej deliktem pozwanego H. K.. Zarzut ten nie był słuszny. Sąd Okręgowy dokonał prawidłowej oceny prawnej umowy o częściowy dział spadku zawartej pomiędzy dziedziczącymi po H. K.: T. S., H. K. i J. K., uznając, że wynika z niej uprawnienie powoda do samodzielnego dochodzenia przed sądem roszczenia o przedmiotowe odszkodowanie i uzyskania na jego rzecz zasądzenia całości tego świadczenia. Nie zasługiwał na podzielenie wywód skarżącego, jakoby umowa działowa była czynnością pozorną, gdyż jednemu ze spadkobierców przyznana została całość roszczeń odszkodowawczych bez zrzeczenia się pozostałych uprawnień do składnika umowy będącego przedmiotem umowy. W § (...) umowy spadkobiercy jasno stwierdzili, że roszczenie o odszkodowanie jest sporne nie tylko co do zasady lecz także co do wysokości. W § (...) oświadczyli oni, że dokonują częściowego działu spadku i zniesienia współwłasności majątku spadkowego - w zakresie przedmiotowych roszczeń odszkodowawczych, które w całości nabył powód, z zaznaczeniem, że wierzytelność zostanie skonkretyzowana w prawomocnym orzeczeniu sądowym (czyli w postępowaniu niniejszym, którego sygn.akt Sądu Okręgowego wymieniona została w § (...) umowy). Natomiast §(...) czynności prawnej stanowi, że spłata udziałów spadkowych H. K. i T. S. nastąpi po zakończeniu powyższego postępowania sądowego, „stosownie do jego wyniku” (umowa o częściowy dział spadku –k.465 akt). Tego rodzaju postanowienie spadkobierców nie sprzeciwia się naturze umowy o dział spadku, ani naturze łączących ich relacji prawnych wynikających z dziedziczenia. Nie jest także sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art.353⁽¹⁾ kc). Jest to rozwiązanie praktyczne, w sposób ewidentny zmierzające do tego, by definitywny, całościowy dział spadku (regulujący także kwestię wzajemnych spłat) został dokonany wówczas, gdy znana będzie wartość masy spadkowej wobec wyjaśnienia, ile wyniosło przedmiotowe odszkodowanie.

Realizując prawo do ułożenia stosunku prawnego według swego uznania, spadkobiercy H. K. zdecydowali, że roszczenie o odszkodowanie nabywa w całości powód. Pozostałe dwie spadkobierczynie nie zrzekły się swych uprawnień do należnych im spłat z tego tytułu; strony umowy postanowiły natomiast, że ustalenie wielkości owych

spląt nastąpi po uzyskaniu przez powoda konkretnej sumy odszkodowania. Wówczas możliwym będzie określenie kwotowe spląt należnych od powoda współspadkobierczyniom, takich, jakie adekwatne będą do wartości składnika spadku przekazanego powodowi w ramach częściowej umowy o dział spadku. W chwili zawierania umowy nie było bowiem wiadome ani to, czy roszczenie zostanie uznane przez sąd za słuszne co do zasady, ani tym bardziej - jaka będzie wysokość przyznanego w związku z tym odszkodowania.

Powód nabył roszczenie prawne, a nie konkretną sumę pieniężną. Chybione były wywody skarżącego dotyczące metod podziału podzielnych przedmiotów spadkowych. Strony mają prawo ułożyć swe stosunki w dogodny dla nich sposób.

Tak więc, zarzut naruszenia zaskrzonym wyrokiem art. 1037§1 kc w zw. z art. 1035 kc i art.65§ 2 kc nie zasługiwał na podzielenie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, niezasadne były także zarzuty apelacji dotyczące naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 154 ust. 2,3 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz.1774) oraz o przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów przy ustalaniu wysokości zasądzzonego odszkodowania.

Ze wskazanego wyżej przepisu ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, iż przy szacowaniu nieruchomości, w przypadku gdy brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w przypadku braku tychże - na podstawie faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości.

Skarżący kwestionował oparcie opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości M. T. na założeniu, że przedmiotowa nieruchomość zmarłej H. K. miała w chwili wyrządzenia szkody, czyli 11 lipca 1968 r. przeznaczenie budowlane.

Argument, że plan zagospodarowania przestrzennego nie został odnaleziony i nie ma pewności co do tego, czy zawierał zapis o zakwalifikowaniu przedmiotowego obszaru jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mógł odnieść skutku. Zarzut ten był chybiony, gdyż zarówno z podzielonej przez Sąd Okręgowy opinii biegłego, jak i z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika jasno, że uznanie przedmiotowych nieruchomości za tereny budowlane nastąpiło po przeanalizowaniu wszystkich podstaw wskazanych w art. 154 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami i uznaniu, że - niezależnie od tego, iż szereg dowodów uprawdopodobnia w znacznym stopniu istnienie w dniu 11 lipca 1968 r. planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczającego sporne grunty pod zabudowę mieszkaniową - to o kwalifikacji tych nieruchomości zadecydowała przede wszystkim zastosowana na mocy ust. 3 powołanego przepisu przesłanka faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości. Sąd Okręgowy jednoznacznie wskazał, że wymowa licznych zgromadzonych w sprawie dowodów, w tym dowodów z dokumentów, przekonuje o tym, że przedmiotowy teren w dacie wydania decyzji stanowiącej źródło szkody był użytkowany jako budowlany, i to od dłuższego czasu.

Uwzględnić należy sekwencję zdarzeń: w dniu 27 maja 1958 r. Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w R. wydała decyzję o przeznaczeniu przedmiotowych nieruchomości H. K. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uchwałą nr (...)Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w B. zaakceptowało projekt planu zagospodarowania przestrzennego miasta B.. W informacji Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w B. z 25 kwietnia 1966 r. o rozwoju budownictwa indywidualnego na terenie B. zapisano, że przedmiotowe budownictwo indywidualne realizowane jest na działkach przeznaczonych do zabudowy „ zgodnie z zatwierdzonym planem zagospodarowania przestrzennego”. Będąca źródłem deliktu decyzja administracyjna z 11 lipca 1968 r. wydana została na podstawie ustawy z dnia 22 maja 1958 r. o terenach dla budownictwa domów jednorodzinnych w miastach i osiedlach, która w art. 2 ust. 1 stanowiła, iż tereny budownictwa jednorodzinnego wyznaczają prezydium rad narodowych właściwe do opracowania planów zagospodarowania przestrzennego w drodze uchwał powziętych w oparciu o te plany, a w braku takich planów - w oparciu o wytyczne do tych planów, a w art.6 ust. 1, że po wyznaczeniu terenów budownictwa jednorodzinnego właściwy organ prezydium powiatowej rady narodowej sporządza szczegółowy plan zagospodarowania przestrzennego całości lub części tych terenów. Wprawdzie decyzja Prezydium Miejskiej

Rady Narodowej w R. z dnia 27 maja 1958 r. wydana została przed wejściem w życie powołanej wyżej ustawy, jednak przytoczone przepisy mają znaczenie w kontekście oceny zapisów dotyczących planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzającego obszar przeznaczony na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, jakie znalazły się w uchwale nr (...) i w informacji z 25 kwietnia 1966 r., o których wyżej.

Wbrew zarzutowi apelacji, nie samo przejęcie gruntu na cele budowlane zostało uznane przez Sąd pierwszej instancji za wystarczającą przesłankę do przyjęcia, że przedmiotowe grunty miały wówczas charakter budowlanych. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 3 października 2014 r., VCSK 1/14, "stanu nieruchomości" koniecznego do stwierdzenia w celu oszacowania jej wartości nie tworzą tylko okoliczności determinowane prawem, bo równie silnie wpływają na niego czynniki faktycznie decydujące o jej atrakcyjności rynkowej oraz cechy otoczenia, w jakim nieruchomość się znajduje, i to zarówno prawne, jak i faktyczne. Skoro w art. 154 ust. 1 u.g.n. "przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym" wymieniane jest obok "stanu nieruchomości", to przyjąć trzeba, że nie są to synonimy (LEX nr 1552154). Biegły M. T., który wypowiedział się w oparciu o swe doświadczenie rzeczoznawcy z zakresu szacowania nieruchomości, nie miał najmniejszych wątpliwości, że 11 lipca 1968 r. przedmiotowe działki gruntu stanowiły grunty budowlane przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe. Zgodzić się należy z biegłym, który wskazał, że przez stan nieruchomości należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno użytkowy, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona. Niespornym było, że H. K. po powzięciu informacji o planowanym wywłaszczeniu w latach 1964-1966 sprzedała i darowała 9 działek, których obszary były typowe dla budownictwa jednorodzinne. Biegły ustalił, że zostały tam wybudowane domy mieszkalne. Dokonując oględzin terenu Osiedle (...), które nadal istnieje na przedmiotowym obszarze obejmującym grunty odebrane bezprawnie H. K. biegły stwierdził, że stan zagospodarowania tego obszaru i jego przeznaczenie nie uległo zmianie od 11 lipca 1968 r. do chwili obecnej, gdyż było to i nadal jest typowe osiedle domów jednorodzinnych z typową infrastrukturą, układ ulic nie zmienił się. Istotnym jest w tym kontekście fakt, że osiedle to zaczęło powstawać już z początkiem lat sześćdziesiątych ubiegłego wieku na podstawie uchwały Prezydium Miejskiej Rady Narodowej z 13 stycznia 1964 roku nr (...). Przedmiotowa decyzja z 11 lipca 1968 r., na podstawie której przejęto nieruchomości H. K. zawiera określenie, że przejmowane są one „jako działki budowlane”. W uzasadnieniu tej decyzji stwierdza się również, że przedmiotowe nieruchomości zostały przeznaczone pod zabudowę domów jednorodzinnych zgodnie z uchwałą Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w R. 27 maja 1958 r., a więc już 10 lat wcześniej (k.298, t.2). Uchwałą Miejskiej Rady Narodowej w B. wydaną w dniu 30 sierpnia 1968 r., a więc zaledwie kilka tygodni po pochodzącej z 11 lipca 1968 r. decyzji będącej źródłem deliktu, dokonano zmiany nazw ulic „na terenie osiedla domków jednorodzinnych w B.”, a zatem osiedle takich domków jednorodzinnych na przedmiotowym obszarze już od pewnego czasu istniało (k.337,t.2). Na sesji Miejskiej Rady Narodowej w dniu 16 grudnia 1966 r. przedstawiono sprawozdanie z którego wynika że budownictwo jednorodzinne już było wtedy prowadzone przy ulicach (...) i (...) (czyli na przedmiotowym obszarze). W sprawozdaniu podano, że przy ulicy (...) rozstawiono nowe znaki drogowe, z czego można wnioskować, że istniały tam już jezdnie i chodniki. Jest też informacja, że zlecone zostało wykonanie dokumentacji technicznej na budowę sieci niskiego napięcia, a w następnym roku zostanie zakończona budowa wodociągu na terenie - na terenie domków jednorodzinnych znajdujących się właśnie przy ulicy (...) i (...). Nieco gorzej wg informacji przedstawiała się sprawa gazyfikacji gdyż nie posiadano funduszy na uruchomienie kuchenek gazowych i urządzeń kąpielowych w mieszkaniach, „w których te urządzenia się znajdują”, co oznacza że domy jednorodzinne już w tym czasie były na przedmiotowym terenie nie tylko wybudowane lecz także użytkowane (k.322-327,t.2). Z informacji Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w B. z 25 kwietnia 1966 r. o rozwoju budownictwa indywidualnego na terenie B. wynika, że istniała stała tendencja rozwoju budownictwa indywidualnego, które już wówczas było zlokalizowane przy ulicach (...) i (...) - gdzie do zabudowy zostało przewidzianych 280 działek budowlanych, a budownictwo to realizowane było również na działkach prywatnych (takich jak należące do H. K.), przewidzianych do zabudowy zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego. Podaje się tam ponadto, że w latach 1959 - 1965 wydano 128 zezwoleń na budowę domów jednorodzinnych. Świadczy to o tym, że w latach poprzedzających wydanie przedmiotowej decyzji administracyjnej pozbawiającej H. K. jej własności należące do niej nieruchomości znajdowały się na terenie, gdzie intensywnie i masowo wznoszono domy mieszkalne (k.332-333). W powyższym kontekście ocenić też należy jako nieskuteczny zarzut apelującego, że dopiero z wydaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu można mówić

o „trwałej zmianie sposobu korzystania z nieruchomości” - nie ma bowiem wątpliwości, że na tym terenie w dacie wyrządzenia szkody już istniało i powiększało się osiedle domów jednorodzinnych, które z pewnością takie pozwolenia na użytkowanie uzyskały.

Nie zasługiwał na podzielenie także wywód skarżącego, że nie było podstaw do przyjęcia przez biegłego atrybutu rynkowego w postaci jednolitego wyposażenia całości wywłaszczonych gruntów w energię elektryczną i wodę.

W sprawozdaniu dla Rady Miejskiej z realizacji programu wyborczego, na które pozwany powołał się w piśmie z 19 grudnia 2014 r. (k.380) stwierdzono, że budowa wodociągu na terenie domków jednorodzinnych przy ulicy (...) i (...)zostanie zakończona „ w roku przyszłym”. Przedstawiając ten dokument jako dowód w sprawie powód określił go jako pochodzący z 1966 r. (pismo powoda z 22 maja 2014 r.) , natomiast data jego wydania na odpisie dokumentu nie figuruje. Zarówno o roku 1967, jak i o roku 1968 wspomina się tam jako o czasie przyszłym (k.324). Natomiast w informacji Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w B. z 25 kwietnia 1966 r. o rozwoju budownictwa indywidualnego na terenie B. znalazł się zapis : „ Dla zabezpieczenia higieny i porządku sanitarnego na osiedlu domków jednorodzinnych w B. powstał (...) Komitet (...) który zajął się budową wodociągu i kanalizacji. Komitet przekazał wybudowany odcinek sieci wodociągowej z dniem 15 grudnia 1965 roku a w planie na rok 1966 przewiduje się zakończenie robót przy budowie wodociągu w 90% procentach” (k.332-333). A zatem wodociąg budowany był od 1965 r. i latem 1968 r. stan jego zaawansowania musiał być przeważający. Zgodzić się należy z biegłym M. T., że nawet gdyby przyjąć, że w dniu 11 lipca 1968 roku wodociąg nie został jeszcze w 100% zakończony, to nie przeszkadza to w uznaniu przedmiotowego terenu za uzbrojony w podstawowe media. Osiedle w B. znajdowało się na różnych etapach budowy dlatego przy wycenie wszystkich działek przyjęto taki sam podstawowy stan techniczno-użytkowy. Biegły zaznaczył, że wszystkie działki spełniały podstawowe warunki umożliwiające realizację na nich zabudowy mieszkaniowej, w tym - posiadały dostęp do uzbrojenia, albo na własnym terenie, albo w pobliżu. Nie były ogrodzone (opinia uzupełniająca biegłego -k.424).

Z przedstawionych względów, zaskarżony wyrok uzna należało za prawidłowy, a argumenty apelacji nie zdołały podważyć jego zasadności.

Wobec powyższego, Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji, oddalając apelację jako bezzasadną na mocy art.385 kpc i zasądzając na rzecz powoda koszty postępowania apelacyjnego na zasadzie art. 98 kpc w zw. z art. 391§1 kpc oraz § 6 pkt. 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j.Dz.U. z 2013 r., poz.461).

SSA Ewa Solecka SSA Mieczysław Brzdąk SSA Roman Sugier