

Gdańsk, 22 maja 2015 roku

Sygn. akt XVC 364/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Weronika Klawonn

Protokolant: Sekretarz Sądowy Iwona Wysiecka-Buczek

po rozpoznaniu w dniu 13 maja 2015 roku na rozprawie

sprawy z powództwa M. P., P. P. (1)

przeciwko Gminie M. R.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej Gminy M. R. solidarnie na rzecz powodów M. P. i P. P. (1) kwotę 68.000,00 zł (sześćdziesiąt osiem tysięcy złotych zero groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty,

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala,

III. zasądza od pozwanej Gminy M. R. solidarnie na rzecz powodów M. P. i P. P. (1) kwotę 5.700,89 zł (pięć tysięcy siedemset złotych osiemdziesiąt dziewięć groszy), w tym kwotę 1.307,56 zł (tysiąc trzysta siedem złotych pięćdziesiąt sześć groszy) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

IV. nakazuje ściągnąć od pozwanej Gminy M. R. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 1.145,85 zł (tysiąc sto czterdzieści pięć złotych osiemdziesiąt pięć groszy) tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

UZASADNIENIE

1. Stanowiska stron.

1.1. Stanowisko powodów M. i P. małżonków P..

1.1.1. Żądanie pozwu

Powodowie M. i P. małżonkowie P. wnieśli pozew przeciwko Gminie M. R., w którym domagali się:

- zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz kwoty 100.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za okres od dnia 11 grudnia 2013 roku do dnia zapłaty, z tym zastrzeżeniem, że spełnienie świadczenia na rzecz jednego z powodów ma skutek zwalniający również względem drugiego z powodów.

- zasądzenia od pozwanej kosztów procesu, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

1.1.2. Podstawa faktyczna żądania

Powodowie są właścicielami nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie prowadzi KW nr (...) – na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej. Według stanu prawnego obowiązującego do dnia 10 czerwca 2011 roku

zgodnie ze zmianami do miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta R. rejon ul. (...) i do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta R. zatwierdzonego uchwałą nr(...) Rady Miejskiej w R. z dnia 6 lutego 1996 roku przedmiotowa działka (...) położona była na obszarze przeznaczenia terenu opisanym w w/w planie miejscowym symbolem(...) – tereny przeznaczone pod ośrodki produkcji gospodarki rybnej i ogrodniczej wydane zaświadczenie.

Budowa budynków mieszkalnych na terenie, którego przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zostało ustalone jako ośrodek produkcji ogrodniczej, nie jest sprzeczna z tym planem, jeżeli plan nie wprowadza zakazu takiej zabudowy. Zatem do dnia 10 czerwca 2011 roku na działce powodów możliwa była zabudowa budynkiem mieszkalnym.

Powodowie w 2009 roku uzyskali pozwolenie na budowę na w/w nieruchomości budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczo-garażowego. Decyzja ta potwierdza, że planowanie zamierzenie inwestycyjne było na dzień jej wydania zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Powodowie zaczęli proces budowy – wybudowali dom, który obecnie jest w stanie surowym zamkniętym, wymaga wykończenia i jeszcze nie może być zamieszkały. Ostatni wpis w dzienniku budowy datowany jest na 25 sierpnia 2011 roku i dotyczy wykonania wylewek cementowo-posadzkowych.

Podczas inwestycji powodom zabrakło środków na wykończenie. Chcieli uzyskać kredyt bankowy. Otrzymali decyzję odmowną z uwagi na to, że nieruchomość przeznaczona jest pod budowę drogi i nie można na niej nic budować.

Faktycznie z wejściem w życie uchwały nr (...)z dnia 24 marca 2011 roku Rady Miejskiej w R. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragment miasta R. w rejonie ulic (...) – w tym zmiany fragmentów planów miejscowych obowiązujących w tym rejonie, zdecydowana większość należącej do powodów działki nr (...) położona została w obszarach oznaczonych jako (...) – droga lokalna oraz (...) – droga dojazdowa. Przeznaczenie to absolutnie wyklucza możliwość zabudowy działki powodów, powodując utratę jej wartości. Tezy tej nie zmienia okoliczność, że niewielkie fragmenty działki położone są w obszarze (...)dopuszczającym możliwość zabudowy jednorodzinnej. Fragment położony na tym obszarze jest bowiem tak mały, że i tak nie jest możliwa jakkolwiek zabudowa mieszkalna na działce. Cała działka straciła znaczenie na wartości.

Powodowie ponieśli rzeczywistą szkodę w związku z uchwaleniem nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W piśmie z dnia 18 listopada 2013 roku wezwano pozwaną do dobrowolnej zapłaty odszkodowania, jednakże bezskutecznie. W piśmie z dnia 11 grudnia 2013 roku pozwana odmówiła wypłaty odszkodowania, a zatem przyjąć należy, że od tego dnia pozostaje w opóźnieniu z zapłatą odszkodowania.

1.1.3. Podstawa prawna żądania.

Powodowie jako podstawę prawną żądania wskazali art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.u. z 2012 r. poz. 647 ze zm.)

1.2. Stanowisko pozwanego Gminy M. R.

1.2.1. Stanowisko wobec treści żądania

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie solidarnie od powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

1.2.2. Stanowisko wobec podstawy faktycznej żądania.

Pozwana przyznała, że powodowie są właścicielami nieruchomości przy ul. (...), a także że doszło do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W dniu 18 listopada 2013 roku powodowie wystąpili z żądaniem

zapłaty odszkodowania z poniesioną szkodę w związku z wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Równoległe z niniejszym postępowaniem Gmina została zawiadana do próby ugodowej zapłaty kwoty 200.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 grudnia 2013 roku również tytułem odszkodowania.

Pozwana zaprzeczyła, aby powodowie ponieśli szkodę podlegającą naprawieniu w trybie powołanych przez powodów przepisów.

Starosta (...) wydając pozwolenie na budowę zatwierdził dokumentację budowlaną swoją decyzją z dnia 22 czerwca 2009 roku, potwierdzając zgodność projektu zagospodarowania przestrzennego z obowiązującymi wówczas zmianami do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta R. w rejonie ul. (...) i do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta R., dotyczącymi terenów m.in. w rejonie ul. (...) i rzeki R., zatwierdzonymi uchwałą nr (...) Rady Miejskiej w R. z dnia 6 lutego 1996 roku. Tym samym powodowie mają faktyczną możliwość korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób, który jest zgodny z przeznaczeniem określonym w planie miejscowym z 1996 roku.

Powodowie nie ponieśli dotychczas żadnej rzeczywistej szkody w związku ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Odmowa udzielenia kredytu na kontynuację inwestycji przez bliżej nieokreślony bank, wobec dysponowania przez powodów ostatecznym pozwoleniem na budowę również są mało wiarygodne. Wysokość odszkodowania została przez powodów określona w sposób dowolny – w wyniku porównania cen za m², dla których jest możliwa zabudowa mieszkaniowa oraz nieruchomości o przeznaczeniu drogowym. Nie wskazano metody przyjętej dla ustalenia wysokości odszkodowania. Nadto jest to szkoda hipotetyczna, nie może być aktualnie objęta dyspozycją art. 36 ust. 1 pkt 1 upzp. Wartość należącej do powodów nieruchomości nie uległa obniżeniu, nie poniesiono również jakiegokolwiek innej rzeczywistej szkody.

Zgodnie z aktualnie sporządzoną zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta R., przebieg linii rozgraniczającej układ drogowy, przebiegający przez nieruchomość powodów, oznaczony w planie miejscowym symbolami (...)i (...)może ulec zmianie z uwagi na wprowadzenie do projektu Studium wariantowego przebiegu Obwodnicy Północnej Aglomeracji Trójmiejskiej wzdłuż której usytuowana jest droga lokalna (...). Zmianę tę potwierdzi uchwała w sprawie uchwalenia zmiany Studium.

Możliwa jest więc zmiana ustaleń dla terenu działki nr (...) (obręb(...)) w R. przy ul. (...). Rada Miejska w R. w dniu 18 czerwca 2014 roku podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta R. w rejonie ulic (...).

2. Podstawa faktyczna wyroku

Powodowie P. i M. małżonkowie P. są właścicielami - na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej - nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem jednorodzinny, budynkiem gospodarczo-garażowym. Nieruchomość ta jest położona w R., stanowi działkę gruntu nr (...) o powierzchni 2564 m². Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Wejherowie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Według stanu na dzień 7 kwietnia 2014 roku na przedmiotowej działce występują grunty orne RIVb (0,2460 ha) oraz rowy (0,0104 ha).

Dowód: odpis z KW k. 10, wypis i wyrys z rejestru gruntów k. 14-15;

W dniu 22 czerwca 2009 roku Starosta (...) wydał na rzecz powodów decyzję, w której zatwierdził projekt budowlany i wydał pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku gospodarczo-garażowego z altaną i mostu betonowego nad kanałem B. w projektowanym siedlisku ogrodniczym dz. Nr (...) obręb (...) w R. przy ul. (...). Współautorem projektu a zarazem kierownikiem budowy był mgr inż. A. Ś., posiadający wymagane uprawnienia budowlane.

Dowód: decyzja (...) k. 18 i 57, dokumenty poświadczające kwalifikacje kierownika budowy k. 59,60;

Powódka zawiadomiła Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w W. o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych na dzień 15 lipca 2009 roku. Wyznaczony kierownik budowy złożył z kolei oświadczenie o tym, że plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia na potrzeby przedmiotowej budowy został sporządzony.

Dowód: zawiadomienie i oświadczenie k. 55-56;

Pierwsze prace związane z budową opisane w dzienniku budowy rozpoczęły się 30 lipca 2009 roku. Budowa kontynuowana była nieprzerwanie do dnia 25 sierpnia 2011 roku. Ostatni wpis w dzienniku obejmuje potwierdzenie wykonania wylewek w budynku.

Dowód: dziennik budowy k. 20;

W dniu 24 września 2013 roku Burmistrz Miasta R. wydał zaświadczenie, w którym stwierdzono w szczególności, że:

Według stanu prawnego obowiązującego od dnia 30 lipca 1988 roku do dnia 18 września 1996 roku zgodnie z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta R. zatwierdzonym uchwałą nr (...) Miejskiej Rady Narodowej w R. z dnia 31 maja 1988 roku fragmenty działki nr (...) (obręb(...)) przy ul. (...) były położone w obszarach oznaczonych w planie miejscowym symbolami: „(...)” – tereny upraw polowych i ogrodniczych (po perspektywie ciąg zieleni parkowej z ciągiem pieszym wzdłuż rzeki, otulina terenów mieszkaniowych) oraz „(...)” – teren projektowanej przepompowni ścieków (strefa uciążliwości od granic działki 50 m);

Według stanu prawnego obowiązującego do 31 grudnia 2003 roku zgodnie z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta R. zatwierdzonym uchwałą nr (...) Miejskiej Rady Narodowej w R. z dnia 31 maja 1988 roku – przedmiotowy fragment działki oznaczony był w planie miejscowym symbolem „(...)” – istniejące ulice (...) obsługujące rejon mieszkalnictwa w jednostce B.

Według stanu prawnego obowiązującego w okresie od dnia 19 września 1996 roku do dnia 10 czerwca 2011 roku zgodnie ze zmianami do miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa nieruchomość położona była w obszarach opisanych następująco „2.1. Teren przeznaczony pod zielen parkową z ciągiem pieszym i przepompownią ścieków, oznaczony symbolem (...)” – przeznacza się aktualnie na cele ośrodków produkcji gospodarki rybnej i ogrodniczej.”.

Według aktualnego stanu prawnego obowiązującego od 11 czerwca 2011 roku, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta R. w Rejonie ul. (...), zatwierdzonego uchwałą nr (...) Rady Miejskiej R. z dnia 24 marca 2011 roku fragmenty działki nr (...) (obręb(...)) w R. przy ul. (...) położone są w obszarach oznaczonych w planie miejscowym symbolami”

-- „(...)” – ulica lokalna (ul. (...));

-- „(...)” – ulica dojazdowa;

-- „(...)” – przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zachowania istniejącej obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, leśnych i rybackich. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, budowlanych, ogrodniczych, leśnych i rybackich zamiennie (dla tego obszaru ustalono stawkę, służącą do naliczenia jednorazowej opłaty w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, w momencie zbywania nieruchomości przez obecnego właściciela: 30%);

-- „(...)” – przeznaczenie terenu: teren wód śródlądowych, powierzchniowych (kan. M.);

Dowód: zaświadczenie k. 16-17, wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego k. 61;

W piśmie z dnia 18 listopada 2013 roku pełnomocnik powodów wniósł o wypłatę na rzecz swoich mocodawców – odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwałą nr (...) Rady Miejskiej w R. z dnia 24 marca 2011 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta R. w rejonie ulic (...) – w tym zmiany fragmentów planów miejscowych obowiązujących w tym rejonie. Odszkodowanie powinno być wypłacone w kwocie nie mniejszej niż 256.400 zł. Uzasadniając to żądanie wskazał, że w stanie prawnym do dnia 10 czerwca 2011 roku nie było jakichkolwiek zakazów oraz barier do zabudowy działki stanowiącej własność powodów budynkiem mieszkalnym. Po wejściu w życie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego większość działki nr (...) położona została w obszarach oznaczonych na drogę lokalną i drogę dojazdową. Przeznaczenie to miało absolutnie wykluczać możliwość zabudowy działki powodów budynkiem mieszkalnym, co spowodowało istotną utratę jej wartości.

Burmistrz Miasta R. odmówił wypłaty odszkodowania. W piśmie skierowanym do powodów stwierdzono w szczególności, że powodowie mogą realizować inwestycję, dla potrzeb której Starosta (...), wydając pozwolenie na budowę, zatwierdził dokumentację budowlaną. Właściciele mają możliwość korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób, który jest zgodny z przeznaczeniem, określonym w planie miejscowym z 1996 roku. Poinformowano, że przebieg linii drogowych może jeszcze ulec zmianie z uwagi na wprowadzenie do projektu Studium wariantowego przebiegu Obwodnicy Północnej Aglomeracji Trójmiejskiej.

Dowód: wniosek o wypłatę odszkodowania ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 70-72;

W dniu 18 czerwca 2014 roku Rada Miejska w R. podjęła uchwałę nr (...) o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta R. w rejonie ulic (...). Wykonanie uchwały powierzono Burmistrzowi Miasta R..

Dowód: uchwała nr (...) k. 89;

Działka będąca przedmiotem sporu ma kształt lekko nieforemny, w większości pokryta jest trawą, przy granicach posadzone są krzewy iglaste. Na działce znajduje się budynek mieszkalny w stanie surowym zamkniętym, z instalacjami wewnętrznymi i tynkami. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 112,21 m². Jest to budynek parterowy z nieużytkowym poddaszem, nie podpiwniczony. Na terenie działki znajduje się również budynek gospodarczo-garażowy w stanie surowym, z zadaszaniem. Lokalizacja działki jest przeciętna, ze względu na położenie na skraju zabudowy, w pewnej odległości od centrum R..

Część działki wzdłuż północno-wschodniej granicy obszaru przeznaczonego pod drogę nie jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego, jej szerokość w najszerszej części wynosi ok. 6 metrów. Użyteczność działki jest w takim przypadku niewielka i w przypadku wybudowania drogi korzystanie z niej w znacznym stopniu utrudnione. Część oznaczona symbolem (...) ma powierzchnię ok. 160 m², a część oznaczona symbolem (...) ma powierzchnię ok. 20 m². Budynek tylko w niewielkiej części posadowiony jest na terenie (...), większa część posadowiona jest na obszarze (...). Biorąc to wszystko pod uwagę, niewielkie skrawki pozostałe po odcięciu terenu pod przewidziane planem drogi, nie spełniają wymogów działki budowlanej i jako takie powinny zostać przejęte pod drogę łącznie z terenami (...) i (...).

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności do:

- nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę nr (...) ohrębu(...) położoną w R. przy ul. (...) według stanu na dzień 10 czerwca 2011 roku wynosi 518 000 zł (do wyceny nieruchomości przyjęto nieruchomości jak najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej pod względem powierzchni, sposobu korzystania lub sąsiedztwa, czyli nieruchomości, na których możliwa będzie budowa siedliska rolno-ogrodniczego);

- działki nr (...), położonej w R. przy ulicy (...), dla zapisów w planie (...). wynosi 311 000 zł;

- działki nr (...), położonej w R. przy ulicy (...), dla zapisów w planie (...) i (...) wynosi 243 000 zł.

Nakłady na wybudowanie nieruchomości (różnica kwot 518 000 zł – 311 000 zł) wyniosły 207 000 zł.

Po dodaniu do wartości gruntu rynkowej wartości nakładów na wybudowanie nieruchomości budynkowej (243 000 zł + 207 000 zł) otrzymujemy kwotę 450 000 zł. Jest to najbardziej prawdopodobna cena możliwa do osiągnięcia na rynku. Różnica wartości nieruchomości w dwóch stanach planistycznych wyniosła (518 000 zł – 450 000 zł) 68 000 zł. Jest to kwota obrazująca ubytek wartości nieruchomości z tytułu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dowód: opinia biegłego sądowego w zakresie szacowania nieruchomości, k. 113, pisemna uzupełniająca opinia biegłego sądowego k. 177, ustna uzupełniająca opinia biegłego sądowego k. 180v;

3. Ocena dowodów

3.1. Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie materiału dowodowego zaofiarowanego przez strony niniejszego postępowania. Sąd ocenił wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału (art. 233 § 1 k.p.c.). Zasadniczo stan faktyczny pozostawał pomiędzy stronami bezsporny.

3.2. Dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. (art. 244 § 1 k.p.c.). Prawdziwość dołączonych dokumentów nie była podważana przez żadną ze stron. W oparciu o odpis z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości Sąd ustalił, że powodowi przysługuje prawo własności na przestrzeni okresu, gdy zmieniał się plan zagospodarowania przestrzennego. W oparciu o wypisy, wyrisy z rejestru gruntów, pozwolenie na budowę Sąd ustalił okoliczności związane z położeniem przedmiotowej nieruchomości, kwalifikacją działki do określonych kategorii geodezyjnych i planistycznych, legalnością posadowienia na nieruchomości budynku mieszkalnego.

3.3. Dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. (art. 245 k.p.c.) Strony postępowania przedłożyły dokumentację związaną z procesem budowlanym oraz żądaniem wypłaty odszkodowania przez pozwaną. Dowody te nie budziły wątpliwości co do ich autentyczności. Dostarczyły one Sądowi informacji związanych z chronologią zdarzeń związanych z budową domu jednorodzinnego jak również wstrzymaniem procesu budowlanego.

3.4. Kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy miał dowód z opinii biegłej sądowej w zakresie szacowania nieruchomości mgr inż. I. P.. Biegła w swojej opinii dostarczyła sądowi relewantnych dla rozpoznania sporu wiadomości specjalnych. (art. 278 k.p.c.). Jej opinię ocenić należy jako sporządzoną rzetelnie i profesjonalnie, z zachowaniem prawidłowej metodologii. Biegła w sposób niezwykle drobiazgowy przedstawiła sposób obliczenia różnicy pomiędzy wartością nieruchomości przed oraz po uchwaleniu nowego planu zagospodarowania przestrzennego. W swojej opinii uzupełniającej pisemnej oraz ustnej biegła przedstawiła okoliczności sporządzenia opinii, specyfikę lokalizacji nieruchomości, utrudnienia związane z nowymi planami. Wszechstronne rozważenie przez biegłą wszelkich aspektów sprawy czynią przedmiotową opinię dowodem, w oparciu o który można było w dużej mierze oprzeć orzeczenie.

Szczegółowa analiza metodologii ustalenia wysokości szkody poniesionej przez powodów w oparciu o opinię biegłego zostanie przedstawiona w części 4. uzasadnienia wyroku.

4. Podstawa prawna wyroku.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

4.1. Przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej.

Powodowie swoje roszczenie przeciwko pozwanemu wywodzili z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 roku poz. 199 ze zm.). Gmina, jako organ właściwy do ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku, gdy nowy plan skutkuje obniżeniem wartości nieruchomości, jest obowiązana do stosownej kompensaty na rzecz osób określonych w ustawie.

Materialno-prawną podstawą żądania jest art. 36 ust. 1 pkt 1 powołanej ustawy, w myśl którego jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę.

Roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 u.p.z.p., mają charakter cywilnoprawny.

Jak zauważył SN w wyroku z dnia 30 czerwca 2010 r., V CSK 452/09, LEX nr 852597 - Przy wspólnej podstawie faktycznej roszczeń określonych w przepisach art. 36 ust. 1 i 2 oraz ust. 3 u.p.z.p., jaką jest uchwalenie lub zmiana planu miejscowego, różne są dla każdego z nich pozostałe przesłanki warunkujące powstanie tych roszczeń. W przypadku art. 36 ust. 1 i 2 u.p.z.p. stanowi ją, będąca następstwem uchwalenia lub zmiany planu miejscowego, niemożność korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Powstanie roszczeń określonych w art. 36 ust. 1 i 2 u.p.z.p. nie jest zależne od obniżenia wartości nieruchomości, ani też od dokonania jej sprzedaży. Natomiast w odniesieniu do roszczenia opartego na art. 36 ust. 3 u.p.z.p. niezbędna jest sprzedaż nieruchomości.

Tak więc argumentacja pozwanego jakoby szkoda miała być skompensowana dopiero w chwili, gdy powodowie będą sprzedawać nieruchomość stanowiącą ich własność, jest całkowicie nieprzekonująca. Ustawodawca wskazując bowiem na pojęcie „rzeczywistej szkody” wyłącza raczej z zakresu odszkodowania utracone korzyści – ogranicza odszkodowanie do tzw. *damnum emergens*.

Kolejną przesłankę odszkodowania stanowi, będąca następstwem uchwalenia lub zmiany planu miejscowego, niemożność korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Ustawodawca rozróżnia więc niemożność (ograniczenie) korzystania z nieruchomości zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem oraz niemożności (ograniczenia) korzystania zgodnie z dotychczasowym sposobem.

Sposób korzystania z nieruchomości obejmuje nie tylko faktyczne, ale i potencjalne przeznaczenie i cel danej nieruchomości, w ramach przysługującego właścicielowi prawa. Skoro tak to należy odnieść się do granic i sposobu korzystania z rzeczy oraz rozporządzania nią przez właściciela, o których mowa w art. 140 k.c. - w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Jeśli chodzi o rozporządzanie rzeczą, to w zakres tego pojęcia wchodzi nie tylko sprzedaż prawa własności, lecz również obciążanie rzeczy ograniczonym prawem rzeczowym, hipoteką.

W zakres szkody spowodowanej przez uchwalenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą wchodziły wszelkie uszczerbki w zakresie korzystania z nieruchomości, które to pozostają w bezpośrednim związku przyczynowym z nowym planem miejscowym. Z pewnością do tego rodzaju szkód zaliczyć będzie można zmianę przeznaczenia działek na mniej atrakcyjne (z siedliskowego na drogowy) a także praktyczną niemożliwość rozporządzenia rzeczą, lub możliwość rozporządzenia nią w sposób mniej korzystny.

Wysokość szkody odnosi się do obniżenia wartości nieruchomości, która pozostaje w bezpośredni związku ze zmianą przeznaczenia nieruchomości. (por. wyrok SN z dnia 12 października 2007 r., V CSK 230/07, LEX nr 485903,

Kolejną kwestią do rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie jest to, co należy rozumieć poprzez „obniżenie wartości nieruchomości”. Art. 37 ust. 1 zd. 2 ustawy definiuje to pojęcie jako - różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego

a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem. (o możliwości zastosowania tego przepisu do odszkodowania, o którym mowa w art. 36 ust. 1 pozytywnie wypowiedział się Bąkowski T., Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, Zakamycze 2004).

4.2. S.

Powodowie są właścicielami typowego domu jednorodzinnego na dużej działce o przeznaczeniu pod siedlisko rolno-ogrodnicze. Możliwość posadowienia na przedmiotowej działce nieruchomości budynkowej określonych parametrów sankcjonowało pozwolenie na budowę wydane w oparciu o projekt budowlany. Należy więc przyjąć założenie, że przy starym planie zagospodarowania przestrzennego istniała prawnie dopuszczalna możliwość budowy domu. Obecne przeznaczenie nieruchomości wyklucza zabudowę mieszkalną. Można zgodzić się ze stwierdzeniem strony pozwanej, że aktualne pozwolenie na budowę, umożliwi kontynuowanie prac budowlanych. Jednakże wskutek zmiany planu zostały ograniczone inne uprawnienia właścicielskie w ujęciu praktycznym. W sytuacji, gdy nieruchomość jest przeznaczona pod drogę, czynienie na niej kosztownych inwestycji jest dalece niepewne. To z kolei utrudnia pozyskanie kredytu, którego zabezpieczeniem miałyby być nieruchomość, a także zbycie za korzystną cenę. Korzystanie z niej w dotychczasowy sposób staje się ograniczone. Owo ograniczenie potencjału nieruchomości skutkuje obniżeniem jej wartości.

Wartość szkody polegająca na obniżeniu wartości nieruchomości została ustalona w oparciu o opinię biegłego.

Biegła dokonując wyceny miała do dyspozycji stosunkowo niewielką ilość transakcji podobnych. Niewiele było również porównywalnych nieruchomości. Tym samym Sąd podziela stanowisko biegłej co do celowości poszerzenia zakresu porównawczego na ocenę faktycznego sposobu korzystania z porównywanych nieruchomości.

Stąd w pełni uzasadnione było porównywanie nieruchomości do działek o podobnym faktycznym sposobie korzystania.

Biegła w swojej wycenie stosowała wytyczne, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami, rozporządzeniach wykonawczych. Na tej podstawie doszła do wniosku, że powodowie tylko teoretycznie mogą korzystać z nieruchomości. W obecnym kształcie, przy aktualnych uwarunkowaniach planistycznych, nieruchomość nie może być zbyta. Nieruchomość dotknięta jest zatem ewidentną wadą. Działka praktycznie w całości przeznaczona jest pod drogę – pozostałe „skrawki” działki są nieużyteczne. Część działki (ok. 160 m²) wcina się pod powierzchnię zabudowy budynku. Większość budynku mieszkalnego jest według aktualnego planu posadowiona na drodze.

Biegła w sposób prawidłowy oszacowała wartość nieruchomości, z uwzględnieniem nakładów na nieruchomość gruntową. Przedmiotem wyceny była cała nieruchomość, nie zaś fragment obciążony wadą. Biegła w sposób należyty ustaliła różnicę pomiędzy wartościami nieruchomości przed i po zmianach planu, która to wyniosła 68.000 zł.

Roszczenie powodów okazało się więc zasadne. Tym niemniej było nieco wygórowane. Powodowie w pozwie ani w stanowiskach zgłaszanych w trakcie postępowania nie wskazali jakichkolwiek argumentów przemawiających za tym, dlaczego akurat kwota 100.000 zł jest adekwatna do wysokości szkody wyrządzonej poprzez uchwalenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. To powodów obciąża obowiązek udowodnienia tego rodzaju okoliczności. Dlatego też w wyroku Sąd przyjął kwotę odszkodowania ustaloną przez biegłą sądową.

Skoro nieruchomość będąca przedmiotem niniejszego sporu stanowi współwłasność majątkową małżeńską obojga powodów, to zobowiązanie o zapłatę względem powodów miało charakter solidarny.

Wobec powyższego, na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 roku poz. 199 ze zm.) Sąd orzekł jak w punkcie I i II sentencji wyroku.

Argumentacja strony pozwanej co do kontynuacji prac nad zmianą planu mającą na celu usunięcie przedmiotowej wady jest z punktu widzenia oceny zasadności powództwa bezprzedmiotowa. Nie ma bowiem pewności co do tego, czy

w nowym planie usunięta zostanie wada nieruchomości. W tym kontekście bezprzedmiotowym byłoby sporządzenie opinii wariantowych uwzględniających różne uwarunkowania urbanistyczne. Przypomnieć należy, że Sąd zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c. Sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Stąd należy wnioskować, że hipotetyczna, przyszła zmiana uwarunkowań planistycznych nie mogła w jakimkolwiek stopniu oddziaływać na treść orzeczenia.

4.3. Odsetki

Powodowie wnieśli o zasądzenie odsetek od zasądzonego na ich rzecz roszczenia od dnia 11 grudnia 2013 roku do dnia zapłaty - tj. od dnia sporządzenia pisma, w którym pozwany odmówił dobrowolnej zapłaty na rzecz powodów odszkodowania. W myśl art. 481 § 1 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. Sąd uznał, że istotnie w okolicznościach niniejszej sprawy pozwany popadł w opóźnienie w momencie, gdy miał wszelkie podstawy do ustalenia wysokości odszkodowania należnego powodom z tytułu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dlatego też na podstawie cytowanego przepisu należało orzec o odsetkach jak w punkcie I sentencji wyroku.

6. Koszty postępowania

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie III i IV sentencji wyroku biorąc pod uwagę art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 zd. 1 k.p.c. Pozwany przegrał sprawę w 68%, zaś powodowie w 32%, zatem w takich proporcjach poszczególne koszty musiały zostać stosunkowo rozdzielone. Na koszty postępowania w sprawie złożyły się: opłata stosunkowa od pozwu w kwocie 5.000 zł (art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, t.j. Dz. U. z 2014 roku poz. 1025 ze zm.), koszty zaliczek uiszczonych przez powodów w kwocie 2.000 zł, koszty wynagrodzenia biegłej sądowej 3.145,85 zł. Nadto należało stosunkowo rozliczyć koszty zastępstwa procesowego radcy prawnego reprezentującego stronę powodową oraz pozwaną.

Sąd ustalił również w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2014 roku poz. 1025 ze zm.) kwotę 1.145,85 zł, którą pozwany jest obowiązany zwrócić Skarbowi Państwa – Sądowi Okręgowemu w Gdańsku tytułem wydatków poniesionych tymczasowo ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku. Na wskazaną kwotę złożyło się wynagrodzenie biegłej (3.145,85 zł) pomniejszone o zaliczkę uiszczoną przez stronę powodową.