

Sygn. I C 822/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 października 2022 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

| | |
|-----------------|------------------------------------|
| Przewodniczący: | sędzia Hanna Kafłak-Januszko |
| Protokolant: | st. sekretarz sądowy Karina Hofman |

po rozpoznaniu w dniu 3 października 2022 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa H. D.

przeciwko Gminie Miejskiej C.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli i zapłatę

I. zobowiązuje powoda H. D. i pozwaną Gminę Miejską C. do złożenia oświadczeń woli następującej treści:

„H. D. (PESEL (...)) sprzedaje Gminie Miejskiej C. należące do niego prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem (...), położonej przy ul. (...) w C., o powierzchni : 0,2614 ha, dla której Sąd Rejonowy w C. prowadzi księgę wieczystą numer (...) za cenę 427 533,00 zł, którą to nieruchomość wydaje nabywcy z chwilą zapłaty ceny – nie później niż z chwilą uprawomocnienia się niniejszego wyroku, a Gmina M. C. opisane prawo własności nieruchomości za wskazaną cenę kupuje;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda 427 533,00 zł (czteryście dwadzieścia siedem tysięcy pięćset trzydzieści trzy złote 00/100)) tytułem ceny wskazanej w pkt. I sentencji z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot:

- 300 000 zł od 26.10.2018 r. do dnia zapłaty;

- 127 533,00 zł od 30.08.2022 r. do dnia zapłaty;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda 5 412,00 zł (pięć tysięcy czterysta dwanaście złotych 00/100)) odszkodowania z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 26.10.2018 r. do dnia zapłaty;

IV. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

V. zasądza od pozwanej na rzecz powoda 5 162,63 zł (pięć tysięcy sto sześćdziesiąt dwa złote 63/100) kosztów procesów z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku do dnia zapłaty;

VI. nakazuje ściągnąć od powoda H. D. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Słupsku 7 229 zł (siedem tysięcy dwieście dwadzieścia dziewięć złotych 00/100) nieuiszczonej opłaty od pozwu z należności zasądzonej w pkt. II i III niniejszej sentencji;

VII. nakazuje ściągnąć od pozwanej Gminy Miejskiej C. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Słupsku 21 967,60 zł (dwadzieścia jeden tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt siedem złotych 60/100) nieuiszczonych kosztów sądowych.

I C 822/18

UZASADNIENIE

Powód H. D. 26.10.2018 r. pozwał Gminę Miejską C.

o /zob. k. 855 dokładna treść/ :

1. zobowiązanie do złożenia oświadczeń woli o sprzedaży przez powoda na rzecz pozwanej prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem (...), położonej przy ul. (...) w C., o powierzchni : 0,2614 ha, dla której Sąd Rejonowy w C. prowadzi księgę wieczystą numer (...) za cenę -

427 533,00 zł.

i zapłatę ww. ceny z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty żądanej pierwotnie w pozwie od dnia jego wniesienia, a co rozszerzonej – od dnia doręczenia pisma z tą modyfikacją,

2. 150 000 zł odszkodowania z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu,

gdyż wskutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego korzystanie z nieruchomości przez powoda jako jej właściciela, stało się niemożliwe (stąd na podstawie art. 36 ust. 1 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym może żądać jej wykupu) i doprowadziło do szkody, gdyż nie mógł sfinalizować na niej przedsięwzięcia deweloperskiego, z którego oczekiwał zysku jak w pkt. 2.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa (tom II od k. 222). Przyznała, że na podstawie art. 36 ust. 1 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ma obowiązek zrekompensować negatywne skutki zmiany planu, ale kwestionowała ich zakres. Uważała, że wartość nieruchomości powinna być wyceniona przez biegłego, a dalsze żądanie zapłaty odszkodowania jest bezpodstawne.

Podkreślała nadto, że nie jest możliwe wykupienie nieruchomości, dopóki obciąża ją hipoteka. Zwracała też uwagę odnośnie wyceny, że niezasadnie powód twierdzi, że możliwy był oparcie o zmienioną uchwałę podział nieruchomości na 3 działki (i dalsza realizacja opisanej przez niego inwestycji), dopóki nie powstałaby droga publiczna. Wskazała (k. 247-8) na wątpliwości realizacji inwestycji ze względu na brak informacji o planach dotyczących konieczności uwzględniania ścian oporowych, możliwości wykonania drogi wewnętrznej, podziału geodezyjnego działek.

Sąd ustalił, co następuje:

Powód jest właścicielem nieruchomości opisanej w żądaniu pozwu, która była obciążona hipoteką umowną w wysokości 340 000 zł (wydruk z ksiąg wieczystych – k. 16-21), wykreśloną w toku postępowania.

Zgodnie z treścią uchwały Rady Miejskiej w C. z 29.03.2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługi, produkcję i zielen pomiędzy ulicami : (...), D. i I. w C. (k. 22-30/230-241) teren nieruchomości powoda przeznaczony został pod **zabudowę mieszkaniowo-usługową**(...) i pod teren drogi publicznej lokalnej [0.10 (...)] w pasach o granicach 10-25 m (jezdnia i chodnik).

bezsporne

Od wiosny/lata 2011 r. powód podjął działania zmierzające do zrealizowania na swojej nieruchomości przedsięwzięcia deweloperskiego, polegającego na wzniesieniu, a następnie sprzedaży 3 niezależnych budynków mieszkalnych

jednorodzinnych, zgodnie z otrzymanym od pozwanej gminy wpisem i wrysem z 19.04.2011 r. z ww. planu (k. 32-38) i wstępnym projektem budowlanym z 12.08.2011 r. (na który powód wydał 5 412 zł).

dowód: wypis z wrysem – k. 32-38, projekt budowlany – k. 69-86, umowa o prace projektowe z dowodami zapłaty – k. 180-186, zeznania świadka G. D. – k. 304-305, zeznania powoda – k. 306

Zmierzając do realizacji inwestycji powód wraz z synem podpisał przedwstępne umowy sprzedaży części nieruchomości : o pow. 680 m² na tzw. pierwszej kaskadzie za 550 000 zł, 16.11.2013 r. o pow. 670 m² na tzw. trzeciej kaskadzie za 500 000 zł i finalizował umowę przedwstępną na ostatnią część za 500 000 zł, co nie doszło do skutku wobec zmiany ww. uchwały planistycznej.

dowód: umowy z korespondencją o niemożności realizacji – k. 189-195, zeznania świadka G. D. – k. 304-305, zeznania powoda – k. 306

O zamiarze zrealizowania powyższej inwestycji wielokrotnie informował przedstawicieli pozwanej – podczas prowadzonych **od 2011 r. do 2014 r.** rozmów i wymiany pism w związku z ustaleniami co do naprawy **szkody, wyrządzonej przez pozwaną na tej nieruchomości w listopadzie 2010 r.** Wskutek awarii kolektora deszczowego w pasie drogi i przepompowania nagromadzonej wody na nieruchomość powoda, powstała 3-metrowej głębokości wyrwa. Usunięcie tej szkody przedłużało się mimo monitów powoda, który przy tym podkreślał, że współuczestniczyć, by doprowadzić do stanu sprzed szkody. Pismem z 8.08.2013 r. pozwana zapowiedziała przystąpienie do prac, usprawiedliwiając się wcześniejszym brakiem środków. Powód dalej akcentował znaczenie prawidłowego określenia niezbędnych prac (vide pisma z 12.08.2013 r. – k. 40, 3.09.2013 r. – k. 44), a w piśmie z 28.10.2013 r. zastrzegł drogę sądową, gdyby dalej nie doszło do realizacji we wskazanym przez niego terminie z opcją odszkodowania i wykonania zastępczego (deklarował, że sam może przeprowadzić prace i przedstawił ich wycenę).

dowód: korespondencja stron – k. 31, 38-48, zeznania świadka G. D. – k. 304-305, zeznania powoda – k. 306

28.10.2013 r. Rada Miejska pozwanej podjęła uchwałę nr (...) w przedmiocie jak ww., w wyniku czego obszar nieruchomości powoda w większym zakresie został przeznaczony na teren infrastruktury technicznej i komunikacji [o.9 (...)], tj. tereny dróg publicznych (k. 57-69)

bezsporne

Jeszcze w piśmie z 30.10.2013 r. do powoda (w odpowiedzi na ww. pismo z 28.10.2013r.) - pozwana powoływała się na wcześniejszą uchwałę i odpowiadała, że nie uchyła się od obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego na nieruchomości powoda. Zgłosiła wątpliwości co do zakresu oczekiwanych prac, wspominając o przewidywanej w planie z 29.03.2010 r. drodze publicznej. Dlatego za zasadne wskazała zamianę gruntów między stronami.

Powód w odpowiedzi z 4.11.2013 r. i w nawiązaniu do rozmowy z Burmistrzem z 4.11.2013 r. wyraził gotowość zamiany części nieruchomości, na której ma przebiegać droga publiczna. Podtrzymał też swoje stanowisko, zauważając, że zakres naprawy szkody wskazywał od początku. Pismem z 21.11.2013 r. pozwana poinformowała o harmonogramie prac zmierzających do likwidacji szkody na nieruchomości.

Doszło do negocjacji naprawy przez powoda i 30.04.2014 r. strony zawarły umowę na wypłatę odszkodowania za samodzielne wykonanie prac. Ich odebranie nastąpiło 4.12.2014 r.

dowód: ww. pismo – k. 48 i odpowiedź – k. 49 i dalsza korespondencja - k. 50-56

Jeszcze przed opisaną szkodą powód zgodził się na umiejscowienie na niej kolektora dla szpitala i stąd planowano drogę publiczną prowadzącą do niego. W ramach swojej inwestycji powód planował drogę w obrębie własnej nieruchomości, doprowadzonej do drogi publicznej. Kwestie te wywołały ciąg rozmów stron (brak w nich udział także syn powoda), w związku z którymi zaproponowane na wymianę nieruchomości. Powód nie zdecydował się na nie,

gdyż propozycje nie były korzystne. Nie wiedział, że równocześnie prowadzone są prace, zmierzające do zmiany planu zagospodarowania.

Projekt budynków, które miał wznieść na swojej nieruchomości, był powtarzalny co do kolejnych planowanych tam budynków. Powód nie przystąpił do podziału nieruchomości na działki wobec niezakończonych rozmów z pozwaną co do rozwiązania sytuacji.

Gdy powód dowiedział się o zmianie uchwały planistycznej, co uniemożliwiło realizację jego inwestycji, rozwiązał umowy przedwstępne sprzedaży i wezwał pozwaną do wykupu nieruchomości, względnie przekazanie zamiennej z ewentualną dopłatą, rekompensującą niemożność zrealizowania zaplanowanej inwestycji deweloperskiej.

dowód: zeznania świadka G. D. – k. 304-305, zeznania powoda – k. 306

W piśmie z 15.09.2016 r. powód zażądał od pozwanej wykupu nieruchomości lub przekazania nieruchomości zamiennej z ewentualną dopłatą, rekompensującą poniesioną przez niego szkodę. Nadmienił, że nie miał wiedzy o pracach, które doprowadziły do zamiany planu zagospodarowania, więc nie mógł się od niego odnieść, gdy był wyłożony do publicznego wglądu.

dowód: pismo z dowodami nadania – k. 87-88/89-92

27.12.2016 r. pozwana złożyła powodowi ofertę wykupu nieruchomości za 185 000 zł (k. 94).

Powód stwierdził, że operat, którym dokonano wyceny, jest nierzetelny i przedstawił wykonany na jego zlecenie, wyliczający wartość nieruchomości na 300 000 zł (k. 112).

W dalszej przedprocesowej wymianie stanowisk każda ze stron podtrzymała swoją wycenę jako prawidłową, a pozwana dodała, że dalsze negocjacje będą możliwe po wykreśleniu hipoteki umownej, obciążającej nieruchomość (vide pismo z 23.01.2018 r.). Powód natomiast podtrzymywał żądanie zapłaty odszkodowania za utratę zysku z niezrealizowanej inwestycji, jak i stwierdził, że wykreślenie hipoteki nie stanowi problemu i może być usunięta niezwłocznie po uzyskaniu konsensusu w sprawie.

dowód: korespondencja stron – k. 93- 177

W toku procesu :

- pozwana nadal procedowała kwestię planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie obejmującym nieruchomość powoda (uchwała z 26.08.2019 r. o podjęciu ww. prac – k. 267), ale nie doszło do zmian, oddziałujących na niniejszy spór,

- została wykreślona hipoteka na nieruchomości (k. 393).

bezsporne

Możliwe było wyodrębnienie ze spornej nieruchomości 3 działek pod zabudowę mieszkaniową z drogą jak w planie inwestycji powoda, opartym na uchwale planistycznej przed zmianą, którą wywołała spór.

dowód: opinia biegłego geodety – k. 685 – 695, 741

Wartość spornej nieruchomości wzrosła w toku procesu i wynosi aktualnie 427 533 zł.

dowód: opinia biegłego – k. 326-375, 787 -801, 835-837, 849-850

Sąd uwzględnił powództwo –

o wykup nieruchomości i w niewielkim zakresie o odszkodowanie – tj. w zakresie kosztów poniesionych na projekt budowlany niezrealizowanej na niej inwestycji.

Nie budziło sporu, że wskutek zmiany planu zagospodarowania przestrzennego powód jako właściciel nieruchomości – utracił możliwość korzystania z niej i na podstawie art. 36 ust. 1 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym może żądać jej wykupu (por. m.in. odpowiedź na pozew, k. 306 v). Doszło bowiem do powiększenia zakresu, w jakim zajęto nieruchomość na drogę publiczną. Stąd sąd nie poddawał dalszemu badaniu, czy w okolicznościach sprawy adekwatniejsze było uznanie, że wykup nie powinien dotyczyć całej nieruchomości, mimo że pozwany – negując wysokość powództwa, podważał, że możliwe było przeprowadzenie inwestycji opisywanej przez powoda. Sąd miał tu na uwadze, że materiał dowodowy potwierdził możliwość przeprowadzenia inwestycji, a ilość zmiennych mających wpływ na ocenę, czy zasadne było uznać, czy całość działki powinna ulec wykupowi, nie obliżowała tu sądu do działania z urzędu, mimo że przedmiot sporu dotyczył mienia komunalnego, a więc mającego znaczenie dla ogółu mieszkańców gminy. Takie dywagacje sądu, gdy brak do nich bezpośrednich odniesień, narażałyby strony na niepotrzebne nakłady na postępowanie sądowe. Powód wskazywał, że nieruchomość miała być wykorzystana na inwestycję deweloperską – wybudowania 3 domów jednorodzinnych, opartych o jeden projekt na tym samym terenie o szczególnym ukształtowaniu. Rozdzielanie takiej inwestycji z oczywistych względów ekonomicznych zmieniałoby jej kalkulacje. Rozważanie ich w toku sprawy byłoby dość teoretyczne i przez to niepewne co do rezultatu. Skoro zatem na nieruchomości można było realizować inwestycję opisaną w sprawie, czyli by właściciel tak ją zagospodarował, to to ustalenie sąd uznał za wystarczające potwierdzenie, że powód utracił możliwość korzystania z całej nieruchomości wskutek zmiany planu zagospodarowania przestrzennego. Przy tym powód złożył dokument z 2011 r. potwierdzający możliwość realizacji pomysłu na taką inwestycję w oparciu o ówczesny plan zagospodarowania przestrzennego.

Biegły z zakresu geodezji potwierdził dodatkowo, że inwestycja była możliwa do realizacji na podstawie poprzedniego planu zagospodarowania. Skoro co do tamtego momentu pozwana w procesie kwestionowała możliwość spełnienia warunku zapewnienia drogi dla nieruchomości wyodrębnionych ze spornej, to tym bardziej widoczne jest, że nie było sporu, że dalsza ingerencja w powierzchnię nieruchomości, uniemożliwiła jej realizację.

W ocenie sądu biegły geodeta, a także biegły z zakresu nieruchomości przy wycenie - przedstawili logiczny wywód, dlaczego możliwy był podział nieruchomości na 3 z uwzględnieniem drogi (podlegającej więc także wycenie) i z dostępem do drogi publicznej na kanwie planu zagospodarowania sprzed zmiany. Wypowiedzi te były na tyle szczegółowe, a jednocześnie kompletne, że sąd nie będzie ich ponawiał, by wskazać, że zarzuty pozwanej nie znajdowały uzasadnienia i bezprzedmiotowe było dalsze opiniowanie. Pozwana bowiem opierała się na błędnych założeniach w swoim stanowisku, mimo że już wykaz złożony z pozwem wskazywał, że opinia biegłego jest zbędna (sąd przeprowadzał ten dowód skoro był wniosek, by zweryfikować, czy powód błędnie odczytywał wykaz i plan zagospodarowania, ale ocena końcowa należy do sądu). Rola planów zagospodarowania i prac geodezyjnych oraz ich skutków polega na określeniu możliwości, na kanwie których można dążyć do skonkretyzowanych realizacji (niezrozumiałe jest, dlaczego pozwana realizująca zadania administracyjne, podnosiła zarzuty w omawianym zakresie z zakresu podstaw regulacji ładu przestrzennego w związku z inwestycjami budowlanymi). To, że w niniejszym przypadku przedłużona likwidacja szkody i zmiana planu, uniemożliwiły egzekwowanie poprzedniej uchwały, nie oznacza, że nie było takiej możliwości. Natomiast wycena powinna dotyczyć wartości rynkowej całości nieruchomości z uwzględnieniem jej specyfiki i potencjału.

Cena wykupu została ustalona poprzez uaktualnioną opinię biegłego rzeczoznawcy, co do wiarygodności której sąd nie miał podstaw do zastrzeżeń. Biegły przedstawił logiczny wywód co do przeprowadzonej oceny, w tym co do założeń metodyki. Powód miał zastrzeżenia co do pewnych kwestii, ale nie negował finalnej wysokości, więc kontynuacja opiniowania była bezprzedmiotowa. Pozwana nie wniosowała o dalsze uzupełnienie tej opinii, a poprzestała na zarzutach kwestii uznanych przez sąd za ustalone - co do możliwości podziału nieruchomości (nawet po pierwszej opinii pozwana zauważała, że wycena biegłego nie odbiega istotnie co do wartości operatu wykonanego na zlecenie pozwanej – vide pismo z 7.12.2020 r.). Zbędne są większe dalsze dywagacje, zwłaszcza wobec omówienia przez powoda

zastrzeżeń co do założeń operatu sporządzonego na zlecenie pozwanej (a dalsze odniesienia sądu wskazują, że literalne trzymanie się regulacji szczegółowych dotyczących wyceny, nie może podważać założeń szacowania szkody przy wykupie nieruchomości). Treść przepisu stanowiącego podstawę do wykupu nie budzi wątpliwości, co potwierdziło także orzecznictwo, na które powołał się powód. Należało więc dokonać wyceny rzeczywistej wartości nieruchomości, by powód otrzymał jej faktyczną, rynkową wartość. W tym przypadku była to wartość nieruchomości pod zabudowę deweloperską i skoro można było uzyskać z niej wyższą cenę wobec możliwości podziału na 3 nieruchomości z droga, to suma ich wartości stanowiła o cenie rynkowej całości (a wypis uzyskany przez powoda w 2011r. dodatkowo to potwierdzał, co także nie budziło wątpliwości biegłych powołanych w sprawie)². W oczywisty sposób omawiany, a wspomniany na wstępie przepis odnosi się do kardynalnej konstytucyjnej ochrony prawa własności, a zatem odszkodowania za niemożność dysponowania własnością powinno być adekwatnym ekwiwalentem (dyrektywa z art. 361 § 2 kc jest tu zatem realizowana poprzez ustalenie ceny rynkowej, ale ograniczona zakresem określonym cyt. art. 361 kc). Korespondują z tym także wskazania, że wycena w postępowaniu sądowym powinna być aktualizowana. Stąd niezasadne jest stanowisko pozwanej, że należy ustalać wartość nieruchomości na czas powstania roszczenia o wykup, jak i widoczna jest nieprzydatność operatu wykonanego na zlecenie pozwanej, gdyż nie został oparty na omówionych założeniach prawnych. Przedstawiony pokrótce mechanizm, który należy mieć na uwadze przy wykładni, mimo braku wątpliwości w wykładni językowej, nakazuje, by uprawniony otrzymał odszkodowanie jako ekwiwalent. Nie powinien ponosić straty z tego względu, że wskutek sporu przedłuża się ustalenie jego wysokości. Rzutuje to także na żądanie odsetek za opóźnienie w realizacji zapłaty. I tu mając na uwadze rolę odsetek, które w obecnym postrzeganiu mają w sobie wzmocniony charakter odszkodowawczy, sąd uwzględnił roszczenie o nie także za okres poprzedzający prawomocność orzeczenia obligującego do zapłaty, by powód nie był stratny dalszym przesuwaniem terminu otrzymania ceny, mimo jej określenia wyrokiem sądowym na kwotę wyższą niż w wezwaniu przedsądowym o zapłatę. Specyfika tego powództwa sprawia, że koncepcja przyjmowana przy tego typu żądaniu, zakłada skutek zmiany właściciela z chwilą prawomocności, co jest zasadne wobec podwyższonych obwarowań obrotu w zakresie prawa rzeczowego, ale nie powinno to pozbawić powoda odsetek za czas do prawomocnego rozstrzygnięcia sporu stron. Uaktualnianie wartości nieruchomości jest bowiem zrationalizowane tak, że zapewnia się je w pewnym okresie czasu³. Nadto by zapewnić adekwatność sytuacji prawnej stron, sąd w orzeczeniu tak określił momenty obowiązków stron, by dopasować je do opisanych założeń, czyli zabezpieczenia interesów obu stron, zwłaszcza gdyby zdecydowały się w terminie otwartym do uprawomocnienia się, same definitywnie zakończyć spór.

Dodać należy, że fakt obciążenia nieruchomości hipoteką, nie uzasadniał powstrzymania się z wykupem. Gdyby nie doszło do wykreślenia hipoteki w toku sprawy, do rozważenia byłoby, czy i jak ująć tę kwestię w określeniu wartości nieruchomości. Zbędne i tu są dalsze dywagacje co do znaczenia deklaracji powoda przez cały czas o gotowości do wykreślenia hipoteki. Na pewno zwraca uwagę, że nic nie wskazywało, by próbował utrudnić w ten sposób spór stron.

Nie budziło wątpliwości, że uwzględnienie roszczenia o wykup było możliwe poprzez zobowiązanie do złożenia oświadczeń woli, zastępujących umowę (art. 64 kc). Przy tym sąd korzystając z metodyki wypracowanej w orzecznictwie także ujął kompleksowo zobowiązania stron związane z doprowadzeniem do realizacji ww. art. 364.

Ostatecznie odsetki co do zapłaty ceny sąd uwzględnił na podstawie art. 481 § 1 i 2 w zw. z art. 455 kc, tj. zgodnie z żądaniem, gdyż powód wcześniej wezwał pozwaną o zapłatę kwoty w wysokości dochodzonej pozwem, a potem żądanie dookreślił w związku doręczeniem rozszerzenia pozwu (a wynik opinii znany był pozwanej jeszcze wcześniej).

Sąd ostatecznie uznał powództwo o d s z k o d o w a w c z e częściowo. Początkowo nadał bieg postępowaniu zgodnie z twierdzeniami pozwu o szkodzie poniesionej przez utratę zysku z inwestycji. Na początkowym etapie sąd dostrzegł odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanej w ustalonym stanie faktycznym w szerszym zakresie. Powód bowiem nie tylko utracił możliwość korzystania z nieruchomości, to wobec jej utraty nie mógł przeprowadzić wdrożonego co do niej planu inwestycyjnego. Pozwany stanowczo (i słusznie) zaprzeczał możliwość ustalenia odszkodowania na gruncie przewidzianym wskazaną na wstępie ustawą. Nie wyklucza ona jednak odpowiedzialności na zasadach ogólnych, gdy zajdą do tego przesłanki. I także powód podczas omawiania tej kwestii sam wskazał art. 415 kc (k. 302v). Sąd stosuje prawo z urzędu, więc wobec faktów opisanych w pozwie, ta kwalifikacja pojawiała się samoistnie, mimo że w pozwie wprost powód do niej nie nawiązał, a ograniczył się do twierdzeń, że oczekuje pełnej rekompensaty w stanie

faktycznym, który przedstawił, w tym w zakresie odpowiedzialności szczegółowo statutowanej w przepisie wprost powołanym co do wykupu (ona determinowała treść żądania „o wykup”).

Art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z uwzględnieniem ust. 2 i art. 371 ust. 1, żądać od gminy albo od władającego terenem zamkniętym, jeżeli uchwalenie planu lub jego zmiana spowodowane były potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa:

1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo

2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

- można odczytywać tak jak zauważał pozwany – tj. że nie stanowi podstawy do odszkodowania ponad wartość nieruchomości w przypadku realizacji opcji wykupu. A jak już wcześniej wspominał sąd regulacja ta w całości służy celowi ustawy, bazując na konstytucyjnej ochronie własności, przewiduje tylko rekompensatę za utratę własności (całościową lub przez obniżenie wartości nieruchomości). Przepis reguluje rekompensatę za pozbawienie/ograniczenie w korzystaniu z rzeczy i tylko w tym zakresie można rozważać odszkodowanie (zwl. wobec roszczenie o wykupu alternatywy dalej idącej niż odszkodowanie).

Wobec pozwania gminy art. 415 kc należy łączyć z art. 416 kc, a kluczowe jest wystąpienie przesłanek : tj. szkody, zawinionego czynu własnego sprawcy, polegającego na działaniu lub zaniechaniu, oraz związku przyczynowego między działaniem sprawcy i szkodą, noszącego znamiona normalnych (typowych) następstw zdarzeń (szkoda jest zwykłym następstwem działania sprawcy). Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem, o bezprawności zachowania wyrządzającego szkodę mogą przesądzać zarówno przepisy prawa pozytywnego, jak i nieskodyfikowane powszechnie obowiązujące normy (w tym z zasad współżycia społecznego), z których wynika nakaz zachowania się w taki sposób, żeby drugiemu szkody nie wyrządzać i stąd odwołać się można do wzorca starannego działania określonego w art. 355 kc i dokonać analizy pod kątem tego, czy sprawca szkody mógł i powinien zachować się w taki sposób, aby nie doszło do wyrządzenia szkody (W. Dubis, w: E. Gniewek, P. Machnikowski, Komentarz KC, 2016, art. 415, Nb 2).

W powyżej przedstawionym kontekście sąd stwierdził, że przedłużające się postępowanie pozwanej wobec powoda, zakończone pozbawieniem go możliwości realizacji inwestycji na spornej nieruchomości - wywołało po jego stronie szkodę w postaci nakładu poniesionego na projekt. Nie było bowiem przeciwskażeń, by powód realizował swoją inwestycję, co wiąże się z różnymi nakładami. Na moment ich ponoszenia nie zapowiadało się, że będą zbędne lub uzasadnione jest wstrzymanie się z nimi. Przy tym pozwanej było wiadome, że powód ma nieruchomość o potencjale inwestycyjnym i jest zainteresowany, by jej stan został zachowany, mimo szkody wywołanej przez pozwaną. Nie ma usprawiedliwienia dla tak długotrwałej likwidacji szkody i z pewnością nie jest nią brak środków, o czym nadmienila pozwana w korespondencji powoda monitującej do działań. Zatem pozwana odpowiada za skutki nieterminowej likwidacji szkody, gdyż doprowadziło to powoda do kolejnej (art. 361 kc). Wysokość wydatku została udokumentowana.

W pozostałym zakresie nie doszło do ustalenia szkody. Już biegły rzeczoznawca majątkowy zwrócił uwagę na braki materiału dowodowego, by dokonać wyliczenia zysku utraconego przez powoda wskutek niezrealizowania inwestycji. Stąd sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa, uprzednio umożliwiając powodowi doprecyzowanie materiału dowodowego (co ten uznał za zbędne wobec złożonego). Bez tego obliczenie szkody oparte więc było na dość hipotetycznych założeniach, co narażało opinię na duże ryzyko oceny zarzutów. Jeszcze jednak w czasie realizacji tej opinii - sąd, kierując się zarzutami pozwanej przeciwko roszczeniu odszkodowawczemu, zauważył dodatkowy aspekt. Mianowicie – ideą roszczenia wynikającego ze zmiany planu zagospodarowania jest ekwiwalent za nieruchomość, a zatem powód zyskuje środki odpowiadające wartości rynkowej, więc może je wykorzystać na nabycie innej nieruchomości, by na niej zrealizować inwestycję. Nie zostaje definitywnie pozbawiony ze swojego

majątku dobra o potencjale inwestycyjnym, więc ma możliwość prowadzenie inwestycji. I dopiero różnica z zysku z nowej inwestycji i oczekiwanej z omawianej dawałaby bazę do szacowania szkody (czyli zgodnie z przesłankami art. 361 kc). Przy obliczeniu szkody w sposób zaproponowany przez powoda doszłoby do jego bezpodstawnego wzbogacenia. Uzyskałby bowiem równowartość nieruchomości, czyli potencjał ekonomiczny (czyli możliwość nowej inwestycji), na którym opierał swoją inwestycję, a mimo dysponowania tym potencjałem w innej formie, miałby także otrzymać zysk z dysponowania tym potencjałem w postaci nieruchomości. Dlatego sąd w nawiązaniu do tego spostrzeżenia zobligował strony do zajęcia stanowiska (k. 419/743). Odpowiedź powoda nadal nie umożliwiała rekonstrukcji szkody. Tym samym obciążało go ryzyko art. 6 kc, gdyż dalsze szacowanie szkody z inwestycji w oparciu o uzyskaną rekompensatę nie dawało możliwości dowodzenia poprzez opinię biegłego, gdyż nie polega ona na projektowaniu szkody, a bez wiedzy o dalszym losie zasądzonej równowartości nieruchomości nie ma żadnych punktów bazowych. Powód nadal pozostawał w przekonaniu, że szkodą jest cały zysk, którego nie uzyskał, budując na nieruchomości stanowiącej przedmiot sporu. Stąd tylko na marginesie można zauważyć, że także biegły z zakresu budownictwa wspominał na problem wyceny (s. 5 opinii, gdzie m.in. wspomina o braku projektów uzupełniających projekt budowlany budynku). Skutkowało to zarzutami powoda do opinii, gdyż miał on własny pogląd co do kosztów budowy. Tymczasem sam dowód z zeznań jest tylko dowodem uzupełniającym, gdy nie ma innych dowodów i trudno uznać go za wystarczający, by razem z kosztorysem powoda, miał prowadzić do ustalenia rzeczywistego zakresu kosztów. Wobec sporu należałoby poddawać te dane weryfikacji rynkowej z uwzględnieniem przedłożonych umów przedwstępnych. Z konieczności więc opinia odniosła się tylko do materiału zgromadzonego w sprawie, a zatem wobec odmowy jej kontynuacji wobec już opisanej kwestii braku dostatecznych danych do ustalenia faktycznej szkody - zbędne staje się jej dalsze omawianie (w tym w nawiązaniu do później złożonych przez powoda dokumentów i tu także należy zauważyć, że jeżeli pierwszy biegły dostrzegł problem z brakami materiału, sąd podjął czynności, a powód uznał je za zbędne, to oczywiste spostrzeżenia o brakach w materiale także podważają terminowość składania dalszych dowodów do opinii; biegły nie został bowiem powołany do sprawdzenia matematycznego wyliczeń powoda).

Co do zapłaty odszkodowania odsetki także zostały uwzględnione zgodnie z żądaniem pozwu, gdyż nie budziło wątpliwości, że powód wcześniej wezwał o zapłatę i wskazywał dlaczego (art. 455 w zw. z art. 481 § 1 i 2 kc).

Jak już wynika z powyższego sąd uznał materiał dowodowy zebrany w sprawie za wiarygodny. W dużej mierze opierał się on na dokumentach, które nie były kwestionowane. Zeznania potwierdzały się z dokumentami i stąd mimo, że składały je osoby bezpośrednio zainteresowane wynikiem sprawy, nie była to podstaw do ich podważania. W zakresie odszkodowania kwestia zeznań była inna, gdyż chodziło o ocenę zasadności wyliczeń. Sąd nie miał także powodów, by mieć wątpliwości co do wiarygodności dowodów z opinii biegłych, z tym że w zakresie budownictwa wymagała ona dalszego uzupełnienia ze względu na tok sprawy (co nie nastąpiło), a wywód pozostałych biegłych prowadzonych był adekwatnie do oceny prawnej przedstawionej przez sąd.

O kosztach rozstrzygnięto na podstawie art. 100 w zw. z art. 102 kpc w zw. § 2 pkt. 7 rozporządzenia w sprawie opłat za czynności radców prawnych i rozporządzenie za czynności adwokackie (przy zauważeniu, że zmiana wartości przedmiotu sporu w toku sprawy nie wpływa na stawkę) i art. 113 ust. 1 i 2 pkt. 1 ustawy o kosztach sądowych.

Powód wygrał powództwo – w odniesieniu do wniesionego pierwotnie – w zaokrągleniu w 68 % (ok 2/3), a pozwany w ok. 1/3.

Powód był częściowo zwolniony z opłaty od pozwu (uiścił 5 000 zł, więc 10 000 zł na pewno pozostało do opłacenia przez pozwanego, skoro opłata od dochodzonych 300 000 zł wynosiła 15 000 zł), jak i nie uzupełnił opłaty po rozszerzeniu powództwa - 6 376,65 zł Powód był zwolniony powyżej 5 000 zł od całości pozwu, więc pozwany ma dopłacić 10 000 zł i 271 zł (opłata od uwzględnionego roszczenia o odszkodowanie) w zakresie początkowych opłat, a powód 7 229 zł (5 % od nieuwzględnionego roszczenia o odszkodowanie).

Wynagrodzenie pełnomocnika w sprawie podlegało obliczeniu według stawki 10 800 zł plus 17 zł opłaty skarbowej i w przypadku powoda koszty dojazdu (według stawki stosowanej przy rozliczaniu wydatków biegłych) wyniosły 961,15 zł (podane wyliczenie nie budziło wątpliwości) i 810,15 zł u pozwanej (analogicznie rozliczając jak powoda). Stąd do

zasądzenia na rzecz powoda było w zaokrągleniu 68 % (czyli ok. 2/3) – tj. 8 009, 14 zł + 874,17 zł (całość reszty zaliczki zarachowanej na wynagrodzenie biegłych w zakresie obciążającym pozwaną) = 8 883,31 zł, a dla pozwanej – 3 720,68 zł (ok. 32 %, czyli ok. 1/3), więc finalnie jako różnica do zasądzenia pozostawało 5 162,63 zł dla powoda od pozwanego. I tu sąd powinien dodać do kosztów zasądzonych powodowi jeszcze 5 000 zł za uiszczonych przez niego opłaty od pozwu (więc powód może złożyć w tym zakresie zażalenie o autokorektę).

Powód uiszczył 3 500 zł zaliczek, a pozwana 3000 zł. Sąd uznał, że kosztami opinii biegłych z zakresu geodezji i rzeczoznawcy majątkowego należy obciążyć pozwanego, gdyż dotyczyły one wygranej przez powoda żądania, a powoda – kosztami opinii biegłego z zakresu budownictwa, gdyż powództwo w tym zakresie nie zostało uwzględnione (choć opinia ta dodatkowo potwierdziła możliwość inwestycji budowlanej powoda). Stąd po stronie powoda powstała nadpłata zaliczki na biegłego 874,17 zł, którą sąd zarachował na koszty wypłacone pozostałym biegłym ze Skarbu Państwa pomimo 3 000 zł zaliczki uiszczonych przez pozwaną i powstała konieczność dopłaty 11 696,60 zł, co dodając do nieuiszczonych opłat 10 271 zł prowadziło do orzeczenia o ściągnięciu 21 967,60 zł.

1 por. np. (...)

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego to uchwała rady gminy, która reguluje zasady ładu przestrzennego. Innymi słowy, plan precyzuje, co właściciele nieruchomości mogą na nich wybudować, jaką działalność prowadzić i wreszcie czy powinni się liczyć z ewentualnością wywłaszczenia, na przykład z powodu przejścia gruntu pod drogę publiczną.

Z planu możemy się więc dowiedzieć nie tylko tego, jakie jest przeznaczenie naszej działki, ale również co może powstać w jej sąsiedztwie. Ważne jest także to, że na terenach objętych obowiązującym planem miejscowym nie występuje się o decyzję o warunkach zabudowy przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę.

(...)

Zdecydowana większość powierzchni kraju nie jest objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Jeśli takich planów nie ma, to jedynym sposobem określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu jest uzyskanie rozstrzygnięcia ze strony organów administracji publicznej. Jest nim decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Akt ten bywa w wielu gminach dominującym instrumentem planowania przestrzennego.

(...)

Co do zasady, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wiecie prymat nad decyzją o warunkach zabudowy. Wynika to przede wszystkim z charakteru prawnego tego aktu. Nie można bowiem zapominać, że decyzja o warunkach zabudowy ustala sposób i warunki zagospodarowania terenu jedynie wtedy, gdy na danym terenie nie obowiązuje plan miejscowy. Stąd należy uznać, że art. 65 ust. 2 u.p.z.p. ma charakter wyjątkowy. Przepis ten chroni bowiem interes inwestora legitymującego się ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę nawet wtedy, gdy inwestycja jest sprzeczna z miejscowym planem.

2 od dawna ugruntowana jest linia wyceny według aktualnego potencjału nieruchomości – por. SN IV CSK 256/12 w nawiązaniu do regulacji wyceny nieruchomości w ustawie o gospodarce nieruchomościami:

Mimo zatem określenia w ewidencji gruntów nieruchomości jako rolnej, w toku wyceny jej przeznaczenie dla potrzeb określenia wartości nieruchomości może zostać ustalone odmiennie w braku planu miejscowego, w zależności od przeznaczenia w studium uwarunkowań, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub faktycznego użytkowania.

zabstrahując od dyskusji o potrzebie dosłowności stosowania poniższej regulacji w procesie, to sam fakt zauważenia zagadnienia potwierdza, że wartość ma być aktualna, co jest też zgodne z art. 316 kpc (ale efekt można osiągnąć w przybliżeniu wobec rozpiętości czasowej i dlatego w dalszym ciągu wyводу głównego jest o odsetkach) :

Art. 156 ust. 3 i 4 : 3. Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.

4. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.

por. postanowienie SN z dnia 20 maja 2010 r. V CSK 13/10 :

Wydana w postępowaniu sądowym opinia określająca wartość nieruchomości (operat szacunkowy) wymaga stosownego potwierdzenia aktualności przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, jeżeli upłynął ustawowy termin do jej wykorzystania w sprawie, bądź zaistniały okoliczności wymagające potwierdzenia aktualności, niezależnie od upływu terminu do wykorzystania opinii w sprawie (art. 156 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami; tekst jedn.: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.).

4 por. np. IV CSK 619/11