

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 marca 2016r.

Sąd Okręgowy w Toruniu, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Andrzej Westphal

Ławnicy: ---

Protokolant: sekr. sąd. Marlena Ossowska

po rozpoznaniu w dniu 24 marca 2016 roku

sprawy z powództwa: S. G. i A. G.

przeciwko: Gminie L.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej Gminy L. na rzecz powodów S. G. i A. G. solidarnie kwotę 85.096,70 zł (osiemdziesiąt pięć tysięcy dziewięćdziesiąt sześć 70/100) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 24 marca 2016 roku do dnia zapłaty,

II. w pozostałej części umarza postępowanie,

III. zasądza od pozwanej Gminy L. na rzecz powodów S. G. i A. G. solidarnie kwotę 5.364,00 zł (pięć tysięcy trzysta sześćdziesiąt cztery) z tytułu zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 2444/14

UZASADNIENIE

Powodowie S. G. i A. G. wnosili o zasądzenie na ich rzecz solidarnie od pozwanej Gminy L. kwoty 150.000 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 4 lutego 2013r. do dnia zapłaty.

Pozwana wносиła o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów procesu - k. 73- 77.

W piśmie procesowym z dnia 24 marca 2016r. powodowie ograniczyli żądanie do wysokości 63.400,00 zł. Dokonali także kapitalizacji odsetek od tej kwoty za okres od dnia 5 lutego 2013r. do dnia 23 marca 2016r. Wynoszą one 21.696,70 zł. Powodowie wnosili więc o zasądzenie kwoty 85.096,70 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 24 marca 2016r. do dnia zapłaty. Domagali się także obciążenia pozwanej zwrotem całości kosztów procesu na ich rzecz (k. 304).

Na rozprawie w dniu 24 marca 2016r. pozwana wyraziła zgodę na ograniczenie żądania i wносиła o proporcjonalne obciążenie stron kosztami – k. 309 .

Sąd ustalił, co następuje:

Powodowie są współwłaścicielami we wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości położonej w K. gmina L. , o numerze działki (...), dla której Sąd Rejonowy w T. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

okoliczności bezsporne,

Plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przez Radę Gminy L. dnia 3 września 1999r. przewidywał następujące ustalenia dla terenu, na którym znajduje się działka powodów:

- istniejące tereny produkcji rolnej i ogrodniczej , prowadzenie działalności rolnej na zasadach docelowego przekształcenia w produkcję ekologiczną . Na obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej w terminie najpóźniej 5 lat od chwili uchwalenia planu należy wprowadzić ekologiczne formy gospodarowania rolniczego według zasad obowiązujących na wewnętrznym terenie ochrony pośredniej ujęcia wody w L. ,
- tereny istniejących pastwisk i łąk,

W części rysunkowej planu został zaznaczony zasięg obszarów nieprzydatnych pod zabudowę lub o znikomej przydatności do tego celu ze względu na warunki wodne (poniżej 1 metra) , a także zasięg obszarów nieprzydatnych pod zabudowę lub o znikomej przydatności ze względu na warunki gruntowe. Teren działki leżący poza tymi obszarami obejmuje wschodnią jej część i stanowi ponad połowę jej obszaru .

Nie była zabroniona zabudowa siedliskowa , która jest związana z rolniczą funkcją tego terenu.

Na skutek zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dokonanej dnia 29 marca 2010r. dla działki powodów obowiązują następujące ustalenia :

- przeznaczenie podstawowe - zieleni nieurządzona ,
- przeznaczenie uzupełniające - obiekty małej architektury,
- zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej , w tym obiektów budowlanych służących produkcji rolnej oraz zabudowy tymczasowej za wyjątkiem obiektów małej architektury zlokalizowanych w rejonach punktów widokowych stanowiących miejsca odpoczynku takich jak: ławki, pojemniki na odpadki , wiaty zadaszone oraz niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej ,
- zakaz realizacji utwardzonych ciągów komunikacyjnych w liniach rozgraniczających zieleni nieurządzonej , obsługa komunikacyjna zieleni nieurządzonej z ciągu pieszego CP-3,
- zakaz groduzenia terenów zieleni nieurządzonej ,
- zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem ,
- dopuszcza się zalesianie terenów zieleni nieurządzonej.

Działka nie znajduje się na obszarze strefy ochronnej ujęcia powierzchniowego z rzeki D..

Wartość nieruchomości przed zmianą planu zagospodarowania przestrzennego wynosiła 172.500 zł., a po zmianie planu - 109.100 zł.

Po zmianie planu grunt nadal ma funkcję rolniczą ,ale nie będzie już można zbudować na nim siedliska . Funkcja zabudowy jest obecnie wyłączona. W prywatnym obrocie jest praktycznie niemożliwe ,żeby ktoś kupił tę nieruchomość z przeznaczeniem np. na park. Być może gmina mogłaby to uczynić w ramach realizacji zadań publicznych. Nie ma osób zainteresowanych nabywaniem gruntów z zielenią nieurządzoną .

Na lokalnym rynku lubickim bonitacja gleby nie ma znaczenia w obrocie gruntami . Przede wszystkim decyduje bowiem atrakcyjność położenia- miejscowość oraz atrakcyjność krajobrazowa , zurbanizowanie terenu. Nie ma tam

wielkich obszarów otwartych wykorzystywanych rolniczo. Przy dokonywaniu wyceny ma to wpływ na cechy rynkowe nieruchomości.

Jest wręcz sprzeczne z logiką, że wartość działki powodów miałaby wzrosnąć w sytuacji tak dużych ograniczeń nałożonych przez plan.

W jej najbliższym sąsiedztwie znajdują się rezydencje, które były wybudowane, gdy nie było ograniczeń w możliwości zabudowy oraz małe gospodarstwa rolne. Gdy nie było ograniczeń, to był duży popyt na grunty położone nad rzeką D.

dowód: opinia biegłej U. R. : pisemna k. 244 – 278, k. 306 - 306 v, ustna k. 308 – 309,

Starosta (...) decyzją z dnia 3 grudnia 2009r. zatwierdził projekt budowlany i udzielił powodowi pozwolenia na budowę na działce (...) budynku gospodarczo – garażowego o powierzchni zabudowy 59,5 m² i o kubaturze 214,3 m³. Decyzja ta stała się ostateczna dnia 15 grudnia 2009r.

Postanowieniem z dnia 7 maja 2015r. Wojewoda (...) odmówił wszczęcia postępowania w sprawie nieważności tej decyzji.

Dnia 9 lipca 2015r. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego uchylił to postanowienie w całości i umorzył postępowanie organu I instancji.

dowód: decyzja k. 26 – 26 v, postanowienia k. 204- 204 v, k. 205 – 206,

W piśmie z dnia 31 lipca 2012r., złożonym w Urzędzie Gminy w L. dnia 2 sierpnia 2012r., powodowie zwrócili się do pozwanej o wypłatę odszkodowania oraz o powołanie biegłego, który ustali rzeczywistą szkodę majątkową. W tym piśmie nie podawali oni wysokości kwoty, której się domagali z tego tytułu.

dowód: pismo k. 28 – 28 v,

W dniu 14 listopada 2012r. powodowej złożyli do Sądu Rejonowego w Toruniu wnioski o zawiązanie do próby ugodowej. Domagali się w nim kwoty 475.000 zł. Pozwana otrzymała wezwanie dnia 13 grudnia 2012r. Posiedzenie odbyło się dnia 30 stycznia 2013r. Do ugody nie doszło.

dowód: akta I Co 4830/12 k. 2-4, 27, 31,

Sąd zważył, co następuje:

Żądanie powodów znajdowało oparcie w art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015, poz. 199) – określanej dalej w tym uzasadnieniu jako „ustawa”. Przepis ten stanowi, że jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodne z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty może, z zastrzeżeniem ust. 2 żądać od gminy:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę,
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

Art. 37 ust. 9 ustawy stanowi, że wykonanie obowiązków określonych w art. 36 ust. 1 – 3 następuje w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub wykupie nieruchomości właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie.

Ustalenie wysokości odszkodowania wymaga wiadomości specjalnych, co oznacza konieczność dopuszczenia dowodu z opinii biegłego – art. 278 § 1 k.p.c. Zmiana przeznaczenia gruntu, czy też ograniczenia w możliwości

jego wykorzystywania wynikają natomiast z dokumentów urzędowych w postaci uchwał dotyczących planów zagospodarowania przestrzennego oraz stanowiących ich istotny element dokumentów o charakterze „technicznym” takich jak mapy, opisy funkcji przypisanych poszczególnym gruntom. Art. 37 ust.11 ustawy wprost wskazuje, że w odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości oraz zasad określania skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych, a także w odniesieniu do osób uprawnionych do określania tych wartości i skutków finansowych stosuje się przepisy o gospodarce nieruchomościami. Wobec tych konkluzji, sąd podzielił stanowisko powodów domagających się oddalenia wniosku o przesłuchanie świadków zgłoszonych przez pozwaną, zmienił swoje pierwotne stanowisko (k. 97 v – pkt 2) i uchylił postanowienie o dopuszczeniu tego dowodu (k. 222 v - pkt 1).

Sąd w pełni dał wiarę opinii biegłej U. R. Jest ona sporządzona w sposób prawidłowy i przy zastosowaniu właściwej metodologii wyceny. Opinia jest przekonująca i nie zawiera sprzeczności. Biegła dodatkowo rozwinęła ją w czasie przesłuchania na rozprawie w dniu 24 marca 2016r. oraz w formie pisemnego ustosunkowania się do zarzutów pozwanej. Sąd w pełni podzielił wnioski płynące z tej opinii.

Wprawdzie nieruchomość powodów nadal ma charakter rolny, ale w bardzo istotny sposób została ograniczona możliwość korzystania z niej. Plan zagospodarowania z 2010r. wprowadził bowiem zakaz wznoszenia na niej obiektów kubaturowych. Wprawdzie poprzednio nie było w planie zapisu, że zabudowa tak jest dopuszczalna, ale możliwość ta wynikała z faktu, że był to grunt rolny. Z tym przeznaczeniem jest bowiem nierozzerwalnie związana możliwość wzniesienia zabudowy w postaci tzw. „siedliska”. Dopiero ujęty w planie wyraźny zakaz zabudowy oznacza, że niczego nie można wybudować. Zwracał na to uwagę także biegły T. T. Obecnie taki zakaz właśnie pojawił się w odniesieniu do nieruchomości powodów.

Potwierdzeniem stanowiska obu biegłych w kwestii możliwości zabudowy gruntu pod rządem poprzedniego planu jest fakt, że powodowie uzyskali wówczas zezwolenie na budowę udzielone przez starostę dnia 3 grudnia 2009r. Obecnie takiej możliwości już nie mają.

Nie są zasadne zarzuty co do sposobu wyceny dokonanej przez biegłą U. R. Grunt powodów znajduje się na terenie atrakcyjnym pod względem przyrodniczym i krajobrazowym. Znalazło to także odzwierciedlenie w zmianie planu zagospodarowania przestrzennego, w którym obecnie kładzie się nacisk właśnie na te aspekty. Funkcja rolnicza gruntu i związane z nią cechy takie jak: bonitacja gleby, areal gruntu, nie mają istotnego znaczenia dla jego wyceny. Ze względu na ciekawe położenie na skarpie, nad brzegiem rzeki D., grunty położone na tym terenie były wykorzystywane wręcz pod zabudowę o charakterze rezydencjonalnym. Jest też zrozumiałe, że obecne przeznaczenie nieruchomości powodów pod zielenią nieurządzoną rodzi trudności w znalezieniu gruntów do porównań. Nie występuje bowiem obrót wolnorynkowy takim nieruchomościami. Biegła wytłumaczyła tę kwestię w sposób wyczerpujący i przekonujący. Sąd uwzględnił więc ustalony przez nią spadek wartości nieruchomości powodów.

Sąd nie oparł wyroku o opinię biegłego T. T. Jest ona zupełnie nieprzekonująca w swojej podstawowej tezie – że nieruchomość powodów, po wprowadzeniu do planu braku możliwości zabudowy ma większą wartość, niż gdy taka możliwość istniała. Biegły nie potrafił tego przekonująco wyjaśnić, także w czasie przesłuchania na rozprawie w dniu 1 października 2015r. (transkrypcja k. 230 – 240). Teza ta jest wręcz sprzeczna z doświadczeniem życiowym. Bardziej atrakcyjny jest grunt na którym można coś wybudować, niż grunt pozbawiony takiej możliwości. Oczywiście należy mieć na uwadze, że nie chodzi tu o jakiś grunt o dużym obszarze, o dominującej funkcji produkcji rolnej. Trzeba pamiętać o tym w jakim miejscu jest położony grunt powodów. Trudno przyjąć, żeby jego atrakcyjność wzrosła skoro obecnie można na nim co najwyżej „pasać owce” i to jeszcze znosząc obecność turystów w miejscach odpoczynku, które się tam planuje.

Nie przekonuje wyjaśnienie biegłego T. T., że wzrost wartości gruntu wynika z tego, że jest on obecnie przeznaczony niejako na funkcje publiczne. Istotne jest jego przeznaczenie określone w planie zagospodarowania przestrzennego, a ono nie uległo zmianie (dodano tylko istotne ograniczenie w postaci braku możliwości zabudowy). O utracie wartości decydują realia wolnego rynku – czyli czy ktoś obecnie kupiłby taki grunt. Jest to bardzo wątpliwe. Z zeznań biegłej U. R. wynika natomiast, że możliwość nabycia takiej nieruchomości przez gminę jest teoretyczna. W niniejszej sprawie

nabywcą musiałaby być pozwana Gmina L.. Jak obrazuje dotychczasowy przebieg sprawy, nie nosi się ona z zamiarem kupna gruntu od powodów. Można się zgodzić ze stanowiskiem biegłego T., że obecna nieruchomości faktycznie pełni „funkcję publiczną”, ale konsekwencje tego obciążają tylko jej właścicieli, w tym - w postaci spadku jej wartości.

Sąd nie podzielił stanowiska biegłego T. T., że „nie ma prostego przełożenia”, polegającego na tym, że jeżeli grunt nie jest przeznaczony pod zabudowę, to traci na wartości. Trudno bowiem znaleźć przekonujące wytłumaczenie dlaczego ktoś miałby kupować taki grunt i to w sytuacji, gdy jest on przeznaczony pod „zieleń nieurządzoną”. Nawet gdyby chciał się zachwycać urokiem tego miejsca, to mógłby to czynić korzystając z niego bezpłatnie, skoro dopuszcza się na nim obecność turystów. Wniosek taki można wyprowadzić z faktu dopuszczalności lokalizacji miejsc ich odpoczynku oraz potrzebnej do tego infrastruktury.

Jak już wcześniej wskazano, sąd podziela natomiast stanowisko tego biegłego, że przed zmianą planu powodowie mieli możliwość zabudowy obiektami związanymi z produkcją rolną. Wniosek ten jest zbieżny z opinią biegłej U. R. oraz z faktem uzyskania przez nich stosownego zezwolenia ze starostwa powiatowego.

Sąd oddalił wniosek powodów o dokonanie oceny opinii biegłego T. T. w trybie art. 157 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity - Dz.U. z 2015r., poz. 1774 ze zmianami) – k. 222 v. W procesie cywilnym ocena opinii, tak jak i każdego innego dowodu, należy do sądu rozstrzygającego sprawę. Strony mogą się z nią zgadzać lub nie. Mają możliwość kwestionowania tej oceny poprzez wniesienie apelacji. Zwracanie się o tę ocenę było tym bardziej zbędne, że sąd zdecydował o dopuszczeniu dowodu z opinii kolejnego biegłego.

Sąd oddalił wniosek pozwanej o zwrócenie o porównawczą opinię w trybie art. 157 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o konfrontację obu biegłych – k. 309. Było to zbędne dla rozstrzygnięcia sprawy wobec dokonania przez sąd oceny, że opinia biegłej U. R. zasługuje na danie jej w pełni wiary, w przeciwieństwie do opinii biegłego T. T..

Sąd oddalił wniosek o zezwolenie na złożenie przykładowych operatów dotyczących innych transakcji - k. 309. Miał on związek z twierdzeniem biegłej, że nie zauważyła, żeby cecha w postaci bonitacji gleby miała znaczenie dla wartości nieruchomości w tym konkretnym przypadku. Wniosek strony pozwanej był spóźniony. Zarzut ten podniosła ona bowiem już w piśmie złożonym wtedy, gdy sąd zezwolił na ustosunkowanie się do opinii – k. 290. Już wówczas pozwana mogła załączyć stosowne dokumenty, z którymi biegła oraz sąd mogliby zapoznać się przed rozprawą. Składnie tego wniosku na rozprawie w dniu 24 marca przedłużało postępowanie. Sąd musiałby bowiem mieć możliwość zapoznania się tymi dokumentami i umożliwienia biegłej ustosunkowania się do nich. Na marginesie tylko należy wskazać, że w czasie przesłuchania biegła w sposób przekonujący wyjaśniała dlaczego bonitacja nie miała znaczenia w tym konkretnym przypadku - k. 308 v. Biegła w sposób przekonujący ustosunkowała się także do zarzuty przyjęcia nieprawidłowych nieruchomości do porównań. Sąd nie miał co do tego zastrzeżeń.

Sąd nie czynił ustaleń na podstawie opinii biegłych Z. W. i T. N. złożonej przez powodów - k. 31 – 59. Miała ona bowiem charakter „opinii prywatnej”, nie była bowiem wykonana na zlecenie sądu. Mogła ona co najwyżej stanowić dodatkowe uzasadnienie stanowiska powodów zawartego w pozwie.

Sąd zasądził z tytułu odszkodowania kwotę 63.400 zł., do której zresztą powodowie ograniczyli żądanie. Ograniczenie żądania oznacza częściowe cofnięcie pozwu. Na tym etapie postępowania była wymagana zgoda pozwanej na dokonanie tej czynności – art. 203 § 1 k.p.c. Została ona wyrażona i dlatego na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. postępowanie w pozostałej części podlegało umorzeniu.

Na kwotę zasądzoną w punkcie 1 wyroku składały się także skapitalizowane odsetki, których wysokości pozwana nie kwestionowała.

Data od której dochodzą odsetki była wskazana prawidłowo. Uzasadnienie tej konkluzji jest jednak inne, niż wskazano w pozwie.

Zgodnie z art. 37 ust.9 ustawy pozwana powinna spełnić swój obowiązek w ciągu 6 miesięcy od dnia założenia wniosku. Termin ten upływał dnia 2 lutego 2013r. W niniejszej sprawie przepis ten nie znalazł jednak zastosowania dlatego ,że we wniosku z dnia 31.07.2012r. powodowie nie wskazali jakiej domagają się kwoty odszkodowania . Z żadnego przepisu ustawy , a w szczególności z jej art. 37 ust. 11 , nie wynika ,żeby to gmina musiała powoływać biegłego i ustalać wysokość odszkodowania . Skoro więc pozwana nie wiedziała jakiej kwoty domagają się powodowie , to nawet gdyby nie kwestionowała ich żądania , to nie mogłaby go spełnić . Dłużnik popada w zwłokę jeżeli nie spełnia świadczenia w terminie - art. 476 k.c. W tym przypadku nie wiedział on jakie świadczenie ma spełnić.

Powodowie zainicjowali postępowanie pojednawcze . We wniosku o zawezwanie do próby ugodowej wskazano jak jest wysokość ich roszczenia. Pozwana otrzymała go 13 grudnia 2012r. Miał on charakter wezwania do zapłaty w rozumieniu art. 476 k.c. Pozwana powinna spełnić świadczenie niezwłocznie. Tym bardziej więc powodowie mogli w niniejszym pozwie domagać się odsetek od daty późniejszej , czyli 4 lutego 2013r.

Orzekając o kosztach procesu sąd zastosował zasadę ich stosunkowego rozdzielenia – art. 100 k.p.c. Sąd nie podzielił stanowiska strony powodowej ,że w niniejszej sprawie miał miejsce przypadek określony zdaniem 2 tego przepisu polegający na tym ,że określenie należnej kwoty zależało do oceny sądu. Oznaczałoby to ,że pozwany powinien zwrócić powodom całość poniesionych przez nich kosztów. Jedyna „ocena sądu” dokonana w tej sprawie , to ocena zasadności roszczenia powodów, także co do wysokości dochodzonej kwoty. Została ona dokonana w oparciu o zgłoszone przez nich dowody. Strona dochodząc określonego roszczenia ponosi ryzyko procesowe tego , czy będzie w stanie uzasadnić przed sądem jego wysokość. Taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie . Żądanie zawarte w pozwie dotyczyło znacznie wyższej kwoty, niż wykazana w toku procesu przez powodów , a której oni ostatecznie nie kwestionowali , czego wyrazem był brak z ich strony zastrzeżeń do opinii biegłej U. R. oraz ograniczenie żądania do kwoty wynikającej z tej opinii. Sytuacja ta uzasadniała obciążenie stron kosztami stosownie do wyniku procesu.

Powodowie wygrali sprawę w 43 % (po zaokrągleniu) . Ponieśli następujące koszty : opłata od pozwu 7.500 zł., opinie biegłych: 3.499,76 zł. i 2.333,81 zł., wynagrodzenie pełnomocnika 3.600 zł., opłata skarbową 17 zł., koszty dojazdów : 240,71 zł, 70,20 zł., - łącznie 17.244,48 zł. 43 % tej kwoty to 7.416 zł. (po zaokrągleniu) .

Pozwana poniosła koszty w postaci wynagrodzenia pełnomocnika – 3.600 zł. 57 % tej kwoty to 2.052 zł. Oznacza to , że po dokonaniu potrącenia należało zasądzić od pozwanej na rzecz powodów kwotę 5.364 zł.