

Sygn. akt II C 16/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 grudnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach Wydział II Cywilny Ośrodek (...) w R.

w składzie:

Przewodniczący: SSO Elżbieta Gawlik

Protokolant: Bogumiła Brzezinka

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2014 roku w Rybniku

sprawy z powództwa J. B. i L. B.

przeciwko Gminie M. R.

o zapłatę i zobowiązanie

1. zasądza od pozwanej Gminy M. R. na rzecz powodów solidarnie kwotę 54.223 zł (pięćdziesiąt cztery tysiące dwieście dwadzieścia trzy złote) z ustawowymi odsetkami od dnia 1 maja 2014r.;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 5.904 zł (pięć tysięcy dziewięćset cztery złote) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
4. zmienia postanowienie z dnia 12 marca 2010r. o tyle, że nakazuje pobrać od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodka (...) w R. z zasądanego na ich rzecz roszczenia kwotę 7.146,70 złotych (siedem tysięcy sto czterdzieści sześć 70/100 złotych) tytułem kosztów sądowych stanowiącej w części wynagrodzenie biegłych;
5. nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodka (...) w R. kwotę 4.284,79 złotych (cztery tysiące dwieście osiemdziesiąt cztery 79/100 złotych), w tym kwota 1.568,79 zł stanowi resztę wynagrodzenia biegłych;
6. przyznaje adwokatowi J. W. od Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodka (...) w R. kwotę 8.856 złotych (osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt sześć) tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu, w tym kwota 1.656 złotych stanowi podatek od towarów i usług.

Sygn. II C 16/13

UZASADNIENIE

Powodowie L. B. i J. B. wnieśli o zobowiązanie pozwanej Gminy R. do złożenia oświadczenia, mocą którego kupuje ona od powodów nieruchomość zabudowaną i niezabudowaną opisaną w księdze wieczystej Nr (...) w R.- S. przy ul. (...), stanowiącą działki o numerach:(...), (...)(...)o łącznej powierzchni 0.36.89 ha za kwotę 500.000 zł, ewentualnie o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz odszkodowania za rzeczywiste poniesione szkody. W uzasadnieniu pozwu podali, że uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego przez pozwaną z maja 2005 r. uniemożliwiło im wykorzystanie nieruchomości zgodnie z ich zamierzeniami tzn., uniemożliwiło im rozpoczęcie budowy lub rozbudowę już istniejącego

budynku, podczas gdy dotychczasowy plan zagospodarowania przestrzennego taką możliwość dopuszczał. Obecnie kupili nową nieruchomość, w której zamieszkali, a nowy plan zagospodarowania przestrzennego pozbawił ich nieruchomość jakiegokolwiek wartości.

Pozwana Gmina R. wniosła o oddalenie powództwa zarzucając, że obecny plan zagospodarowania przestrzennego nie zmienił sposobu korzystania z nieruchomości powodów, gdyż poprzednio część nieruchomości położona była w strefie E2, zatem nie przewidywała żadnej zabudowy, a część ograniczona była co do możliwości rozbudowy. Obecny plan jedynie taką możliwość rozbudowy wyłączył, ale też powodowie nigdy nie występowali o wydanie decyzji w przedmiocie rozbudowy budynku mieszkalnego, a co do innych parcel- korzystają z nich bez zmian.

Wyrokiem z dnia 17.05.2012 r. Sąd Okręgowy w Gliwicach oddalił powództwo. U podstaw tego rozstrzygnięcia leżała przede wszystkim okoliczność, że powodowie nie wykazali, aby po zmianie planu zagospodarowania przestrzennego zamierzali rozbudować swój budynek mieszkalny, czy też, że wskutek nowego planu nie mogą, bądź są istotnie ograniczeni w korzystaniu z nieruchomości w dotychczasowy sposób, a przede wszystkim, że hipotetycznie twierdzili, że nosili się z zamiarem rozbudowy domu, jak również, że chcieli podarować nieruchomość dzieciom, by te mogły tam wybudować dom. Nie podjęli w tym celu żadnych działań, nie wykazali też, że brak jest potencjalnych nabywców na zakup ich nieruchomości wskutek zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, skoro ta obecnie, jak i poprzednio leżała na terenach zagrożonych powodzią i zalaniem ze względu na bliską odległość od rzeki i zbiornika wodnego. Swoje orzeczenie Sąd wydał na podstawie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na skutek apelacji powodów od wyroku Sądu Okręgowego, został on uchylony, a sprawa przekazana została przez Sąd Apelacyjny w Katowicach do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Gliwicach. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie ma podstaw do przyjęcia, że na gruncie niniejszej sprawy nie doszło do naruszenia przepisu art. 36 ust. 1 u.p.z.p.

Sąd Apelacyjny zważył, że stary plan zagospodarowania przestrzennego w pozwanej Gminie obowiązywał do dnia 31.12.2003 r. a wówczas na działce Nr (...) dla strefy W3 E3 dopuszczalnym sposobem zagospodarowania i użytkowania były m. in. budynki mieszkalne – warunkowe dopuszczenie zabudowy, zaś w strefie E2 – strefa dolin i cieków układu fizjograficznego miasta – była zabroniona budowa wszelkich obiektów budowlanych. We wschodniej części działki był ogródek i łąka. W okresie obowiązywania tego planu oraz w okresie bezplanowym tj. do dnia 22.06.2005 r. działka była użytkowana rolniczo. Zgodnie z nowym planem zagospodarowania przestrzennego obowiązującym od 23.06.2005 r. częściowo tereny są przeznaczone na ogrody przydomowe ((...)), tereny zieleni łąkowej i niskiej ((...)), działka jest wyłączona z możliwości dalszej rozbudowy.

Odnosnie działki nr (...), to zgodnie z poprzednim planem, w ewidencji figurowała ona jako tereny mieszkaniowe i na niej też posadowione są zabudowania mieszkalne oraz gospodarcze powodów. Była to strefa ekologiczna z warunkowym dopuszczeniem zabudowy (W3 E3). W okresie bezplanowym działka ta była wykorzystywana zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Wobec nowego planu wyłączona została możliwość dalszej rozbudowy z powodu zagrożenia niebezpieczeństwem powodzi, przy czym zachowano istniejącą zabudowę.

Trzecia z działek o numerze (...) w poprzednim planie położona była w strefie ekologicznej terenów otwartych z warunkowym dopuszczeniem do zabudowy, w ewidencji figurowała jako tereny mieszkaniowe, nie była użytkowana rolniczo, podobnie zresztą jako w okresie bezplanowym. Posiada ona powierzchnię 00.01.39 ha i według nowego planu zagospodarowania przestrzennego położona jest na terenach o symbolu (...) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych, a w strefie T 11 (...) wyłączona jest możliwość dalszej rozbudowy. W oparciu o powyższe Sąd Apelacyjny ustalił, że istniała możliwość warunkowej zabudowy okresie bezplanowym.

Bezspornym jest, że powodowie nie występowali o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a zgodnie z zapisem nowego – obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego wyłączona została możliwość dalszej rozbudowy na działkach (...) oraz działki (...) tworzących nieruchomość powodów.

Sąd Apelacyjny zważył, że istota sporu w rozpoznawanej sprawie sprowadzała się do ustalenia, czy w związku z ustaleniami nowego planu zagospodarowania miejscowego, korzystanie przez powodów z nieruchomości lub jej

części w dotychczasowy sposób, a zatem w sposób faktyczny jak w okresie, gdy plan nie obowiązywał lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem czyli wskazanym w planie poprzednio obowiązującym do dnia 31.12.2003 r., stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Bezspornym bowiem w sprawie jest, że obecnie w pozwanej Gminie obowiązuje nowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta R. zatwierdzony uchwałą Rady Miasta R. nr (...) z dnia 25.05.2005 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) z dnia 23.06.2005 r. (Nr 79 poz. 2145). Zgodnie z treścią art. 36 ust. 1 u.p.z.p. , 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 lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, albo wykupienia nieruchomości bądź jej części. Powstanie roszczeń alternatywnych jak wyżej jest niezależne od obniżenia wartości nieruchomości, ani też dokonania jej sprzedaży. Z poczynionych ustaleń w sprawie wynika, że zgodnie z nowym planem zagospodarowania przestrzennego, tj. od 23.06.2005 r. powodowie nie mogą już dokonywać zabudowy należącej do nich nieruchomości, składającej się z trzech działek, na terenach których, w poprzednio obowiązującym planie, zatem do dnia 31.12.2003 r., jak i w okresie bezplanowym, dopuszczona była możliwość warunkowej zabudowy. Z powyższych ustaleń Sąd Apelacyjny wywiódł stanowisko, że spełnione zostały przesłanki do roszczenia odszkodowawczego wskazane w punktach 1 i 2 art. 36 ust. 1 u.p.z.p. Zważył przy tym Sąd Apelacyjny, że przeznaczenia gruntu nie wyznacza sposób, w jaki powodowie faktycznie z niego korzystają, ale sposób, w jaki mogą to czynić w granicach określonych przepisami prawa (planem zagospodarowania przestrzennego). Stał na stanowisku, że zmiana przeznaczenia gruntu stanowi istotną ingerencję w prawo własności powodów. Wskazał równocześnie, że właścicielowi nieruchomości jako uprawnionemu z przywołanych przepisów przysługuje odszkodowanie co do własności nieruchomości , a nie jej części, a to ma dotyczyć rzeczywiście poniesionej przez niego szkody. Definicję tej szkody Sąd Apelacyjny podał za wskazaniem SN w uzasadnieniu wyroku z dnia 12.10.2007 r. „sygn. V CSK 230/07 jako obniżenie się wartości nieruchomości lub szkodę, która pozostaje w bezpośrednim związku ze zmianą przeznaczenia nieruchomości. Odnosił się przy tym Sąd do okoliczności wskazanych w art. 61 ust. 1 u.p.z.p. jako przesłanek egzoneracyjnych wobec odpowiedzialności przewidzianej w art. 36 ust. 1 u.p.z.p. konkludując, że nie można czynić powodom zarzutu, że w okresie bezplanowym nie podjęli żadnych działań w kierunku wydania decyzji o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wskazał przy tym Sąd Apelacyjny na charakter roszczeń z art. 36 ust. 1 u.p.z.p, w której jako roszczenia alternatywne mogą zostać zrealizowane poprzez zaoferowanie przez Gminę właścicielowi nieruchomości zamiennej, co na ten czas w niniejszej sprawie nie występowało.

Zalecił Sąd Apelacyjny zobowiązanie powodów do wskazania jednego z alternatywnych dwóch roszczeń, którego realizacji domagają się i to w sposób jednoznaczny, gdyż dopiero wówczas zachodzi możliwość kontynuowania postępowania dowodowego w zakresie ustalenia dowodem z opinii biegłego d./s szacowania nieruchomości odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo ceny wykupu nieruchomości lub jej części. Wybór roszczenia odszkodowawczego determinuje kierunek dalszego postępowania dowodowego poprzez ustalenie obiektywnego spadku wartości nieruchomości składającej się z trzech działek (art. 46 par 1 i 2 k.c. definiujący pojęcie nieruchomości w znaczeniu cywilno-prawnym oraz art. 1 ustawy z dnia 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece Dz. U. z 2001 r, Nr 124 , poz. 136 z późn. zmianami) wynikający z istotnego ograniczenia możliwości korzystania – również potencjalnej z niej, w sposób dotychczasowy. Poza ustaleniami i rozważaniami należy pozostawić okoliczność, czy powodowie sprzedają nieruchomość, czy nadal pozostają jej właścicielami.

Powyższe ustalenia i zalecenia wiążą Sąd Okręgowy przy ponownym rozpoznaniu sprawy, zatem Sąd je przywołał, czyniąc

dalsze ustalenia jak niżej :

Na rozprawie w dniu 27 marca 2013 roku powodowie **sprecyzowali żądanie** pozwu w ten sposób, że wniesli o nakazanie pozwanemu wykupienia nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) oraz zapłatę odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę z tytułu spadku wartości pozostałych dwóch działek w łącznej kwocie 300.000 zł

(odszkodowanie i wykup), aczkolwiek nie wykluczyli zmiany nominalnej wartości dochodzonego roszczenia, a to stosownie do treści opinii biegłego, jaka zostanie wydana w sprawie (k. 349).

Pozwany podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko wnosząc o oddalenie powództwa , a żądaniu powodów sprecyzowanemu jak wyżej zarzucił nadto, że ich nieruchomości stanowi całość, mimo wyodrębnionych z niej geodezyjnie działek, stwierdzając przy tym, iż oczywistym jest, że każda z nich z osobna może mieć różną wartość, jednakże rzeczywista wartość nieruchomości winna zostać wyliczona w stosunku do całej nieruchomości. Powyższe - zdaniem pozwanego -determinuje przyjęcie braku podstaw do żądania, aby pozwany wykupił część nieruchomości, a co do dalszej części – wypłacił odszkodowanie.

Według opinii biegłego mgr inż. R. S. różnica wartości rynkowej równa utracie wartości rynkowej działek gruntu 166/44 i 905/44 pomiędzy ich przeznaczeniem w poprzednio obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego miasta R. i obecnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego wynosi 121.835,60 zł. Równocześnie biegły ustalił i stwierdził, że działka nr (...) nie utraciła wartości rynkowej w stosunku do poprzednio obowiązującego planu zagospodarowania Miasta. W poprzednio obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego pełniła bowiem funkcję drogi dojazdowej do działek nr (...), a w obecnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego pełni tę samą funkcję. Działka ta, nie może też być samodzielnie przedmiotem sprzedaży, bo gdyby to nastąpiło, pozostałe dwie działki pozostałyby bez dostępu do drogi publicznej. Powodowie zakwestionowali tę opinię w części dotyczącej działki nr (...) i wnieśli o dopuszczenie dowodu opinii uzupełniającej. Podnieśli, że ustalenia odnośnie tej działki pozostają w sprzeczności z ustaleniami Sądu Apelacyjnego, który stwierdził, że wartość działki nie zależy od faktycznego sposobu gospodarowania nieruchomością, ale jej uwarunkowań zapisami planistycznymi. Zakwestionowali też przyjęty przez biegłego zakres cen transakcyjnych oraz metody porównawcze cen zastosowane w opinii.

Pozwany zarzucił opinii błędy merytoryczne dotyczące opisu charakteru działek i ich przeznaczenia w planach, błędne przyjęcie przez biegłego powierzchni działki (...), zatem tej, która według biegłego utraciła dotychczasową wartość, nieuwzględnienie, że o ile poprzednio obowiązujący plan dopuszczał rozbudowę zabudowy na działce nr (...), to pod warunkiem, że kubatura części rozbudowanej nie przekroczy 100 % kubatury obiektu istniejącego, to w rzeczywistości, taka rozbudowa nie byłaby możliwa z uwagi na powierzchnię działki, gdyż spowodowałoby to między innymi ograniczenie dostępu do drogi publicznej działki nr (...), czego biegły nie wziął pod uwagę. Powyższe – zdaniem pozwanego – spowodowało przeszacowanie działki nr (...). Pozwany również wniósł o uzupełnienie opinii przez biegłego, a ten ostatecznie podtrzymał swoją opinię, co skutkowało zgodnym wnioskiem stron o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego.

Biegły sądowy z zakresu wyceny wartości rynkowej nieruchomości H. S. (1) na podstawie przeprowadzonych obliczeń ostatecznie ustalił, że oszacowana aktualna szkoda na wartości rynkowej nieruchomości powodów wywołana uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w stosunku do jej wartości z okresu braku obowiązującego planu, wynosi 54.223,00 zł. Kwota ta stanowi różnicę pomiędzy wyliczoną przez biegłego wartością całości nieruchomości według cen rynkowych w okresie poprzednio obowiązującego planu zagospodarowania, a ceną rynkową z okresu obowiązywania nowego planu zagospodarowania (odpowiednio : 416.805,- zł - 362.582 zł = 54.223,- zł). Miał przy tym biegły na uwadze, że przy ustalaniu wielkości szkód planistycznych na nieruchomościach zabudowanych, których grunt, składający się nawet z kilku działek, jest integralnym składnikiem takiej nieruchomości i nie może zostać oddzielnie zbyty, stąd nie posiada wartości rynkowej- przedmiotem wyceny jest zatem cała zabudowana nieruchomość. Pomiął więc jakkolwiek próbę ustalania wartości działek wchodzących w skład zabudowanej nieruchomości, gdyż byłaby ona błędna. Mając na uwadze obowiązujące przepisy dotyczące wyceny wartości szkody, za istotne, indywidualne cechy spornej nieruchomości przyjął okoliczności związane z jej specyficznym położeniem. Odniósł się bowiem do cen transakcyjnych nieruchomości wolnych od zalań w porównaniu z nieruchomościami położonymi na terenach zalewowych, które wyraźnie mają ceny niższe nawet o 1.000, zł za m². Relacje te, nie zmieniły się wskutek uchwalenia nowego planu miejscowego. Zaktualizowane ceny za nieruchomości położone w strefie zalewowej, biorąc pod uwagę różnicę stanów zabudowy, wielkości gruntów itd., w całym badanym

przez biegłego okresie (2001 -2013 rok) nie zmieniają się, co oznacza ,że zarówno nabywcy, jak i zbywcy , biorą w negocjacjach pod uwagę ogólnie istniejące zagrożenie, nie bacząc na szczegółowe uregulowania wynikające z zapisów obowiązującego obecnie planu zagospodarowania przestrzennego, który jedynie formalnie zakreślił obszar zagrożony oraz zakazał podobnie dalszej rozbudowy , co wydaje się , biorą również pod uwagę uczestnicy tego rynku. Rozbudowa istniejących na tych terenach budynków wiąże się z poniesieniem dużych nakładów i w miejscu zalewowym niesie za sobą duże ryzyko utraty lub uszkodzenia nowych obiektów. Decydując się na kupno zabudowanej na tym terenie nieruchomości, z góry zakładają , że nabywają ją za odpowiednio niską cenę , z istniejącym stanem zabudowy i nie zamierzają go rozbudowywać przy znacznym ryzyku takiej inwestycji , bez zwracania uwagi na stosowne ustalenia planu miejscowego , który naturalne warunki tego miejsca zakreślił. Powyższą konstatację biegłego H. S. zawartą w opinii , Sąd przyjmuje jako swoje ustalenie. Skoro bowiem Sąd ma ustalić wartość rynkową (transakcyjną) nieruchomości, to musi mieć na uwadze zachowania uczestników rynku nieruchomości, tzw. czynnik ludzki, obserwowany po stronie realiów rynkowych , który przecież kształtuje wielkości cen transakcyjnych. W oparciu o opinię biegłego ustalił Sąd przy tym, że cena jest pojęciem różnym od wartości, mimo iż ta, określana jest na podstawie cen. U podstaw ustaleń Sądu i przyjęcia opinii biegłego za swoje ustalenie, legł nadto pogląd , że nie można przyjmować nierealnych założeń odnośnie warunków panujących na rynku, ani też zakładać, że poziom wartości rynkowej jest wyższy, niż ten, który , rozsądnie rzecz biorąc ,można uzyskać na rynku.Za najbardziej prawdopodobną cenę transakcyjną uznać należy kwotę ,stanowiącą najlepszą cenę, którą - rozsądnie biorąc, może uzyskać sprzedawca w korelacji z najbardziej korzystną ceną, którą - rozsądnie rzecz biorąc, może zapłacić kupujący mając na uwadze takie cechy rynkowe nieruchomości jak funkcjonalność , standard wykończeniowy i stan techniczny budynków oraz położenie, otoczenie i możliwość zagospodarowania nieruchomości. Powyższe okoliczności ukształtowały cenę rynkową nieruchomości powodów z okresu poprzednio i obecnie obowiązującego planu zagospodarowania miasta.

Przyjmując za biegłym wartość szkody powodów spowodowaną zmianą planu zagospodarowania przestrzennego Sąd miał na uwadze, że bezspornym jest, iż zmiana planu miała miejsce, jednakże obowiązujący plan miejscowy jedynie określił granice terenów zagrożonych, a nie zmienił ich funkcji, czyli nie można twierdzić, że przed zmianą planu tereny te były bezpieczne, a obecnie stały się zagrożone; stąd też złożoność metody wyliczenia szkody, jaką przyjął biegły odnosząc ją do nieruchomości powodów jako całości.

Powyższe ustalenia (zgodnie z biegiem sprawy i jej zaawansowaniem na etapie obecnego rozpoznania) dokonane zostały przez Sąd w oparciu o opinię biegłego sądowego z zakresu wyceny wartości rynkowej nieruchomości zabudowanych, gruntowych i lokalowych H. S. (1) (k.460-523) ,opinię uzupełniającą tegoż biegłego (k.524-585) oraz jego ustne wyjaśnienia złożone na rozprawie stosownie do zarzutów i zapytań stron.(Pod adresem obu opinii tego biegłego strony również zgłosiły zastrzeżenia, dlatego też Sąd odebrał na rozprawie w dniu 22 października 2014 r. dodatkowe wyjaśnienia dotyczące wątpliwości i zastrzeżeń stron). Jakkolwiek powodowie pismem z dnia 28 października 2014 r. podtrzymali wcześniej zgłoszony przez nich wniosek o zwrócenie się do (...) Federacji Stowarzyszeń (...) o ustosunkowanie się do wcześniej wydanych opinii i wydanie opinii na podstawie własnej oceny rekomendowanego przez Federację biegłego (biegły w swym piśmie z dnia 21 lipca 2014 r. odniósł się do tej kwestii , k.585), to Sąd wniosek ten oddalił jako bezzasadny. Opinia biegłego sądowego ma bowiem dostarczyć Sądowi informacji , których Sąd z racji braku wiedzy merytorycznej w danej dziedzinie nie posiada, a po uzyskaniu których od biegłego winien wypracować stanowisko w sprawie, najbardziej adekwatne do jej meritum . Nie jest przy tym uzasadnione zlecenie kolejnych opinii na żądanie strony, która nie przyjmuje argumentów biegłego tylko dlatego, że nie czynią one zadość jej żądaniu, bowiem powoduje to bezpodstawne przedłużanie postępowania w sprawie i zbędnie naraża strony na dodatkowe koszty . Wyliczenie różnicy wartości rynkowych nieruchomości powodów biegły poprzedził gruntownym zapoznaniem się z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, profesjonalnym jej rozpoznaniem ,wreszcie przyjęciem aczkolwiek skomplikowanej, to uzasadnionej metodyki pracy. Odnosił się też biegły do uprzednio wydanej opinii przez biegłego sądowego mgr inż. R. S., stwierdzając , iż opinia ta wykonana została bez uwzględnienia zmiany prawa , którą on uwzględnił, co również wyjaśnił ustnie do protokołu. Opinię biegłego S. obie strony zresztą skutecznie zakwestionowały, a na postanowienie o oddaleniu wniosku o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego, żadna ze stron nie wniosła zastrzeżenia.

Sąd zważył co następuje :

Bezspornym jest, że powodowie są współwłaścicielami nieruchomości położonej na terenie Gminy M. R..

Bezspornym jest też, że nastąpiła zmiana planu zagospodarowania przestrzennego Miasta, obejmująca nieruchomość stanowiącą współwłasność powodów, w której to zmianie dopatrują się oni skutku w postaci obniżenia wartości rynkowej ich nieruchomości.

Problem prawny, który wymagał rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie sprowadza się do tego, w jakich okolicznościach i w jakiej wysokości właściciele nieruchomości objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego mogą dochodzić od pozwanej Gminy odszkodowania w związku z uchwaleniem planu, jeżeli korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, co ma miejsce w niniejszej sprawie i wykazane zostało powyżej. Z regulującego tę kwestię art. 36 ust.1 u.p.z.p. wynika, że właścicielowi przysługuje roszczenie o odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę, wobec czego może on żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. W stanie faktycznym, niewątpliwie doszło do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, w wyniku czego nieruchomość powodów znalazła się w strefie, w której jest niedopuszczalna nowa zabudowa, a powodowie zażądali odszkodowania za nieruchomość stanowiącą działkę zabudowaną i nakazanie pozwanemu wykupienia nieruchomości w części stanowiącej działki niezabudowane. Biegły H. S. jednoznacznie wykazał, że uczynienie zadość obu żądaniom powodów jest niemożliwe, gdyż z uwagi na specyficzne położenie nieruchomości, mimo, że wchodzi w jej skład trzy wydzielone geodezyjnie działki, to stanowi ona jedną integralną nieruchomość.

Stary plan zagospodarowania przestrzennego w pozwanej Gminie obowiązywał do dnia 31.12.2003 r. a wówczas na działce Nr (...) dla strefy W3 E3 dopuszczalnym sposobem zagospodarowania i użytkowania były m. in. budynki mieszkalne – warunkowe dopuszczenie zabudowy, zaś w strefie E2 – strefa dolin i cieków układu fizjograficznego miasta – była zabroniona budowa wszelkich obiektów budowlanych. We wschodniej części działki był ogródek i łąka. W okresie obowiązywania tego planu oraz w okresie bezplanowym tj. do dnia 22.06.2005 r. działka była użytkowana rolniczo. Zgodnie z nowym planem zagospodarowania przestrzennego obowiązującym od 23.06.2005 r. częściowo tereny są przeznaczone na ogrody przydomowe ((...)), tereny zieleni łąkowej i niskiej ((...)), działka jest wyłączona z możliwości dalszej rozbudowy.

Odnośnie działki nr (...), to zgodnie z poprzednim planem, w ewidencji figurowała ona jako tereny mieszkaniowe i na niej też posadowione są zabudowania mieszkalne oraz gospodarcze powodów. Była to strefa ekologiczna z warunkowym dopuszczeniem zabudowy (W3 E3). W okresie bezplanowym działka ta była wykorzystywana zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Wobec nowego planu wyłączona została możliwość dalszej rozbudowy z powodu zagrożenia niebezpieczeństwem powodzi, przy czym zachowano istniejącą zabudowę.

Trzecia z działek o numerze (...) w poprzednim planie położona była w strefie ekologicznej terenów otwartych z warunkowym dopuszczeniem do zabudowy, w ewidencji figurowała jako tereny mieszkaniowe, nie była użytkowana rolniczo, podobnie zresztą jako w okresie bezplanowym. Posiada ona powierzchnię 00.01.39 ha i według nowego planu zagospodarowania przestrzennego położona jest na terenach o symbolu (...) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnym, a w strefie T 11 (...) wyłączona jest możliwość dalszej rozbudowy. W oparciu o powyższe Sąd Apelacyjny ustalił, że istniała możliwość warunkowej zabudowy okresie bezplanowym, jednakże wobec ustaleń opinii biegłego działka ta jest i musi być wykorzystywana jako droga.

Bezspornym jest, że powodowie nie występowali o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, co jest nieistotne w sprawie, a zgodnie z zapisem nowego – obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego wyłączona została możliwość dalszej rozbudowy na działkach (...) oraz działki (...) tworzących nieruchomość powodów. Zmianie uległy też strefy planistyczne na terenie nieruchomości powodów. Stąd też zażądali oni nakazanie pozwanemu wykupienie działki nr (...) oraz zasądzenia na ich rzecz od pozwanej odszkodowania

za rzeczywistą poniesioną szkodę z tytułu spadku wartości dwóch pozostałych działek w łącznej kwocie 300.000 zł (wykupienie zapłata).

Skoro zmianie uległy też strefy planistyczne w obrębie działek, to zważyć należy, że nawet, w sytuacji, gdyby zmiana przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotyczyła tylko części nieruchomości, to i tak wycena powinna dotyczyć całej nieruchomości. Przeznaczenie jednej nieruchomości pod dwie różne funkcje ma niewątpliwy wpływ na jej wartość jako całości. Nie można więc uznać, że w takiej sytuacji nieruchomość składa się z dwóch części o różnych przeznaczeniach i wartości równej sumie wartości obu części (wyrok WSA w Gdańsku z dnia 21.04.2010 r. (...) /Gd 190/10).. Miał zatem biegły na uwadze, że przy ustalaniu wielkości szkód planistycznych na nieruchomościach zabudowanych, których grunt, składający się nawet z kilku działek, jest integralnym składnikiem takiej nieruchomości, który nie może zostać oddzielnie zbyty, stąd nie posiada wartości rynkowej, przedmiotem wyceny jest cała zabudowana nieruchomość.

Niewątpliwie zmiana przeznaczenia gruntu stanowi ingerencję w prawo własności. Przeznaczenia gruntu nie wyznacza sposób, w jaki właściciel lub inny podmiot uprawniony faktycznie z niego korzysta, ale sposób, w jaki może to czynić w granicach określonych przepisami prawa, w tym, planem zagospodarowania przestrzennego. Przepis art. 36 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wiąże zatem określone w nim rozszczenie z wyłączeniem lub ograniczeniem możliwości korzystania z nieruchomości w znaczeniu abstrakcyjnym. Celem takiego rozwiązania jest złagodzenie skutków władczej ingerencji w prawa właścicielskie (wyrok SN – Izba Cywilna, z dnia 19.12.2006 r., V CSK 332/2006). Chodzi tu o szkodę, która polega na obniżeniu wartości nieruchomości, która pozostaje w bezpośrednim związku ze zmianą przeznaczenia nieruchomości.

Niewątpliwym atrybutem nieruchomości, ważnym dla jej wartości rynkowej, jest sam fakt obowiązywania planu zagospodarowania przestrzennego na danym terenie. Dla potencjalnego nabywcy jednym z głównych źródeł informacji jest właśnie plan miejscowy, który przesądza o sposobie zagospodarowania nieruchomości. Jako zasadę można przyjąć to, że zmiana przeznaczenia gruntu na grunt przewidziany pod zabudowę mieszkalną znacząco podwyższa wartość rynkową nieruchomości, i odwrotnie.

W niniejszej sprawie sytuacja jest jednakże szczególna, o tyle, że nieruchomość powodów leży na terenie zalewowym, zagrożonym zalaniem, i że jest to niezależne od planu zagospodarowania, a z pewnością determinuje realne możliwości korzystania z terenu. Właśnie tej kwestii poświęcił biegły więcej uwagi, mając na względzie przy wycenie wartości rynkowych nieruchomości z okresu obowiązywania poprzedniego i obecnego planu zagospodarowania, realną możliwość rozbudowy budynku. Analogicznie –szczególne są uwarunkowania korzystania z działki nr (...), która bez względu na plany zagospodarowania nie może być samodzielnie przedmiotem sprzedaży, bo gdyby to nastąpiło, pozostałe działki pozostałyby bez dostępu do drogi publicznej.

W tej sytuacji, Sąd uznając, że jakkolwiek wartość nieruchomości powodów rządzi się swoimi, specyficznymi uwarunkowaniami, to zmiana planu zagospodarowania przestrzennego odnośnie nieruchomości powodów niewątpliwie wprowadziła zmiany w zakresie stref planistycznych, uniemożliwiła zabudowę nieruchomości i ograniczyła możliwości jej rozbudowy, zatem, zaistniały przesłanki z art. 36 ust. 1 u.p.z.p. przesądzające o częściowo niemożliwym, a częściowo istotnym ograniczeniu korzystania z nieruchomości, a wyrządzona przez to powodom szkoda równa się pomniejszeniu wartości nieruchomości o kwotę zasądzoną w wyroku. Jako, że wartość rynkowa jest wartością wyliczoną na dzień wyceny, Sąd zasądził kwotę jak w pkt 1 wyroku z ustawowymi odsetkami od dnia 1 maja 2014 roku.

Dalej idące żądanie pozwu | Sąd oddalił jako bezzasadne.

O kosztach Sąd orzekł po myśli art. 100 k.p.c.

Przyjmując, że powodowie wygrali sprawę w 18 %, całość opłaty od pozwu wynosi 15.000 zł, a koszty opinii biegłych to ogółem kwota 8.715,49 zł Sąd orzekł jak w pkt 4 i 5 wyroku, mając przy tym też na uwadze, że powodowie, wobec treści wyroku pozyskali środki, z których mogą obecnie uiścić koszty sądowe, Odnośnie rozstrzygnięcia zawartego w

pkt 3 wyroku Sąd miał nadto na uwadze treść art. 108 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Pełnomocnikowi powodów Sąd przyznał wynagrodzenie stosownie do uregulowania zawartego w § 19 w zw. z §6 pkt 7 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.