

Sygn. akt I C 2015/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR del. Zygmunt Drożdziejko

Protokolant: st. sekr. sądowy Danuta Sowa

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 stycznia 2014 r. w K.

sprawy z powództwa M. P. (1)

przeciwko Gminie M.

o zapłatę

**I. zasądza od strony pozwanej Gminy M. na rzecz powódki M. P. (1) kwotę 187206 zł (sto osiemdziesiąt siedem tysięcy dwieście sześć złotych) z odsetkami w wysokości ustawowej liczonymi od dnia 27.05.2011 r. do dnia zapłaty;**

**II. zasądza od strony pozwanej Gminy M. na rzecz powódki M. P. (1) kwotę 2247 zł (dwa tysiące dwieście czterdzieści siedem złotych) tytułem kosztów procesu;**

**III. nakazuje ściągnąć od strony pozwanej Gminy M. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w K. kwotę 9819,45 zł (dziewięć tysięcy osiemset dziewiętnaście i 45/100 złotych) tytułem kosztów sądowych.**

Sygn. akt I C 2015/13

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 27 stycznia 2014 r.

**Powódka M. P. (1) wystąpiła przeciwko Gminie M. pozwem o zapłatę kwoty 187 206,00 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 27 maja 2011 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.**

Na uzasadnienie dochodzonego roszczenia powódka wskazała, że jest właścicielką nieruchomości położonej w M. składającej się z działki nr (...). Dla obszaru na którym położona jest nieruchomość Rada Gminy M. uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który wszedł w życie z dniem 10 listopada 2006 r. Zgodnie z uchwalonym planem część nieruchomości należącej do powódki znajduje się na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych symbolem (...) pozostała natomiast część na terenach dróg i ulic publicznych oznaczonych symbolem (...). Teren oznaczony symbolem (...) został przeznaczony pod budowę drogi ekspresowej, która na przebiegać przez działkę powódki wkraczając w granice nieruchomości. W związku z wejściem w życie obecnie obowiązującego Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy M. korzystanie z części nieruchomości położonej na terenie przeznaczonym w tym planie pod drogi i ulice publiczne stało się niemożliwe, co oznacza, że

powódka nie może wykorzystywać pozostałej części nieruchomości na cele usługowe lub mieszkaniowe, z uwagi na jej kształt i wielkość.

Wysokość dochodzonego roszczenia odpowiada rzeczywistej szkodzie, jaką poniosła powódka wskutek zmiany wartości nieruchomości po zmianie przeznaczenia w obowiązującym obecnie planie zagospodarowania przestrzennego.

***Strona pozwana wniosła oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki kosztów postępowania sądowego w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.***

W uzasadnieniu stanowiska strona pozwana podała, że nieprawdą jest jakoby na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powódka poniosła jakakolwiek szkodę poprzez uniemożliwienie lub ograniczenie korzystania w dotychczasowy sposób z nieruchomości lub też zgodnie z jej przeznaczeniem. Strona pozwana zaprzeczyła również twierdzeniu powódki, że do czasu wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego w roku 2006, przedmiotowa nieruchomość położona była na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową i usługową. Plan na który powołuje się powódka, utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r. a zatem okres od 1 stycznia 2004 r. do 9 listopada 2006 r. był okresem bezplanowym, i dokumenty przedkładane przez powódkę – zaświadczenie z Urzędu Gminy M. o przeznaczeniu terenów oraz decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu są nieaktualne. Nie doszło więc do zmiany przeznaczenia działki, ze względu na brak ustalonego prawnie przeznaczenia działki. Zdaniem strony pozwanej możliwe było jedynie wzięcie pod uwagę dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości, ale powódka nie korzystała z niej w konkretny sposób – działka stanowiła tzw., użytek zielony. Ponadto z uwagi na zlokalizowanie działki w stosunku do drogi gminnej i drogi ekspresowej możliwość usytuowania budynku na przedmiotowej działce była tak samo ograniczona przed wejściem w życie planu miejscowego jak i po jego uchwaleniu.

***Sąd uchwalił następujący stan faktyczny:***

Powódka M. P. (2) jest właścicielem nieruchomości położonej w Gminie M. o nr działki (...). Nabyła ją w drodze umowy darowizny zawartej ze swoim mężem M. P. (3).

Dowód: odpis księgi wieczystej nr (...) k. 10-12,

Umowa darowizny k. 13-16

Umowa sprzedaży k. 19-21

W okresie do dnia 31.12.2003r. nieruchomość oznaczona jako działka nr (...) położona w M., położona była na terenie przeznaczonym pod zabudowę usługową i mieszkaniową.

Dowód: zaświadczenie z dnia 30 września 1998 r. (k.43);

zeznania świadka M. P. (4) k.110

W okresie od dnia 1.01.2004r. do dnia 9.11.2006r. przedmiotowej działki nie obejmował żaden plan zagospodarowania. Działka, objęta była ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy M. przyjętym uchwałą Rady Gminy nr (...) z dnia 17 grudnia 1999 r. Zgodnie z nimi przedmiotowa działka ewidencyjna położona była w terenie oznaczonym symbolem (...) – obszar porządkowania istniejącej zabudowy mieszkalnej i mieszkalno – usługowej. Działka częściowo była położona w pasie oddziaływania drogi krajowej.

Dowód: wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania k.92

plan zagospodarowania k.22 – 42

wypis z planu z dnia 18 stycznia 2010 r. (k.72-73)

opinia biegłego sądowego z dnia 15 lutego 2013 r. (k. 110-138, 173-175)

Zgodnie z planem Zagospodarowania Przestrzennego Gminy M. uchwalonym przez Radę Gminy uchwałą nr (...)z dn. 20 lutego 2006 r. ustalono, że działka ewidencyjna nr (...) położona w miejscowości M. znajduje się na terenach o symbolu (...) – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz (...) tereny dróg i ulic publicznych. Jednocześnie ustalono wzrost wartości nieruchomości o 10%.

Dowód: plan zagospodarowania k.22 – 42

wypis z planu z dnia 18 stycznia 2010 r. (k.72-73)

W okresie od 1 stycznia 2004 r. obszar, na którym znajdowała się należąca do powódki działka, objęty był ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy M. przyjęty uchwałą Rady Gminy nr (...)z dnia 17 grudnia 1999 r. Ustalenia studium obowiązywały do dnia 9 listopada 2006 r. i zgodnie z nimi przedmiotowa działka ewidencyjna położona była w terenie oznaczonym symbolem (...) – obszar porządkowania istniejącej zabudowy mieszkalnej i mieszkalno – usługowej. Działka częściowo była położona w pasie oddziaływania drogi krajowej. Na skutek wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało ograniczone korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z jej przeznaczeniem. Przed dniem 10 listopada 2006 r. udział części inwestycyjnej związanej z terenami zabudowy mieszkaniowo – usługowej w przedmiotowej działce wynosił ok. 69%; po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, udział ten zmniejszył się do ok. 23%, co wymiennie ograniczyło możliwości wykorzystania oraz zabudowy przedmiotowej nieruchomości. Wartość szkody powstałej na skutek uchwalenia planu wynosi 187.206,00 zł.

Dowód: opinia biegłego sądowego z dnia 15 lutego 2013 r. (k. 110-138, 173-175)

Decyzją z dnia 17 stycznia 2000 r. Urząd Gminy M. ustalił warunki zabudowy dla inwestycji – salon sprzedaży samochodów osobowych na nieruchomościach oznaczonych nr (...) i (...). Decyzja została wydana na wniosek M. P. (4) zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego Gminy M. z dnia 27 czerwca 1991 r. z późniejszymi zmianami. Ważność decyzji ustalono do dnia 31 grudnia 2000 r. Inwestycja ta nie została zrealizowana.

Dowód: decyzja nr (...) z dnia 17 stycznia 2000 r. (k.44-50); zeznania świadka M. P. (4) na rozprawie w dniu 25 września 2012 r. (k.110)

W dniu 30 lipca 2009 r., pełnomocnik powódki zwrócił się do wójta Gminy M. o wykup przez Gminę M. nieruchomości składającej się z działki nr (...). Jako podstawę prawną wniosku pełnomocnik powódki podał przepis art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W odpowiedzi na wniosek Wójt Gminy M. wskazała, że brak jest podstaw do uwzględnienia wniosku w trybie powołanego przepisu art. 36 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a ustalenia planu w żaden sposób nie ograniczają korzystania z przedmiotowej nieruchomości.

Dowód: wniosek z dnia 30 lipca 2009 r. (k.74-75);

pismo Urzędu Gminy M. z dnia 2 września 2009 r. (k.76-77)

Pismem z dnia 7 kwietnia 2010 r. M. P. (2) złożyła wniosek o wykup nieruchomości działki (...) przez Gminę M.. W odpowiedzi na wniosek Wójt Gminy M. poinformował, że brak jest podstaw do uwzględnienia wniosku.

Dowód: wniosek z dnia 7 kwietnia 2010 r. (k.77-80);

pismo z dnia 10 maja 2010 r. (k.80)

### **Ocena dowodów:**

Sąd uznał opinię biegłego za przekonującą. Biegły w sposób jasny i przejrzysty wyjaśnił różnicę pomiędzy możliwościami inwestycyjnymi przed wejściem w życie planu, a po jego wejściu. Zgodne jest to również z zasadami doświadczenia życiowego. Skoro działka (...) mogła być wykorzystana pod zabudowę mieszkaniowo-usługową w 69 %, a obecnie tylko w 23 % to jej wartość musiała spaść. Biegły w sposób kompleksowy ustosunkował się do podniesionych zarzutów. Należy tutaj podkreślić, że główną przyczyną wyłączenia z zabudowy było przeznaczenie działki na cele komunikacyjne, w większym rozmiarze niż przed wprowadzeniem planu.

Sąd dał wiarę dokumentom zgromadzonym w sprawie, albowiem nikt nie kwestionował ich prawdziwości. Odnosnie decyzji, że było kiedyś wydane zezwolenie na budowę salonu samochodowego i biznes planu to sąd dał wiarę tym dokumentom, ale one nie miały one znaczenia dla ustalenia wartości nieruchomości. Jak wynika bowiem z opinii biegłego, pominięła ona w swych rozważaniach tą kwestię, ponieważ ważność decyzji wygasła 31.12.2000r. Ta okoliczność nie miała żadnego wpływu na ustalenie przez biegłą utraty wartości. Jest to dowód na to, że przed wprowadzeniem ostatniego planu możliwa była realizacja takiej budowy. Biegły ustosunkowując się do zarzutów, wskazał jedynie, że obecnie realizacja takiej inwestycji nie byłaby możliwa.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka M. P. (3), albowiem są spójne i logiczne. Ponadto znajdują potwierdzenie w dokumentach.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Pozew jest uzasadniony.

Zgodnie z art. 36. 1. ustawy „o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym” 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, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

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

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego w związku z wprowadzeniem uchwałą (...) z dn. 20 lutego 2006 r. nowego planu nieruchomości powódki oznaczona jako działka nr (...) straciła na wartości 187 206 zł, a zatem sąd zasądził tą kwotę. Odsetki sąd zasądził od dnia 27.05.2007r. (tak jak w pozwie). Taki termin wymagalności nie był kwestionowany przez stronę pozwaną (k.244).

Zarzut strony pozwanej, że studium nie decyduje o przeznaczeniu terenu tylko jest określeniem polityki, a zatem nie może być podstawą określenia przeznaczenia gruntu nie jest uzasadniony. Na wstępie należy zaznaczyć, że rolą biegłego była wycena spadku wartości nieruchomości. Przeznaczenie gruntu było jedną z podstaw do wyznaczenia tej wartości. Biegły na k. 175 wyjaśnił, że w procesie wyceny uwzględnia się zapisy wynikające ze studium. Oznacza to, że zapisy studium mają wpływ na cenę nieruchomości. Prawdą jest, że studium nie jest planem, że jest to wyraz polityki Gminy w zakresie zagospodarowania przestrzennego (art. 9.1. ustawy „o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”). Tym niemniej zgodnie z art.9.4. ustawy „o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym” Gmina przy sporządzaniu planu jest związana ustaleniami studium. To studium było zgodne z wcześniej obowiązującym planem. Zgodnie z art. 4 ustawy „prawo budowlane” każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykáže prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami. W przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego, podstawą uzyskania pozwolenia na budowę i późniejszą realizację budowy jakiegoś obiektu jest decyzja o warunkach zabudowy (art.59 ustawy „o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”). Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego w 2000 r. wydano decyzję ustalającą warunki zabudowy – budowę salonu. W ocenie sądu, biorąc pod uwagę wskazane przepisy,

skoro zgodnie ze studium można było wykorzystać działkę pod zabudowę w 69 % procentach, to to oznacza, że brak było podstaw do odmowy wydania decyzji o zabudowie tych obszarów działki, które przeznaczone były pod zabudowę. Dopiero wprowadzenie aktualnego planu spowodowało niemożność zabudowy znacznie większej części działki. Strona pozwana nie udowodniła innej tezy. Skoro uważała, że zgodnie z prawem, można było wydać inną decyzję to należało to udowodnić (art. 6 kc). Brak jest podstaw do przyjęcia założenia, że skoro nie było planu, to nic nie można było wybudować.

Niezależnie od tego należy dodać, że obywatel nie może ponosić winy za opieszałość organów Gminy (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9.09.2009r., V CSK 46/09). Nawet więc gdybyśmy przyjęli, że w okresie gdy nie obowiązywał plan, nie można było wykorzystać działki zgodnie z poprzednim planem to i tak należałoby się odszkodowanie. Bowiern możliwość korzystania należałoby odnosić nie do okresu „bezplanowego”, ale do poprzedniego planu. Skoro „stary” plan miał utracić ważność to organy gminy winny tak gospodarować, aby w następnym dniu po wygaśnięciu „starego” planu zaczął obowiązywać nowy plan. Jak wynika z opinii biegłego studium zagospodarowania było zgodne z poprzednim „starym” planem. Zatem zakres ograniczeń wprowadzony nowym planem w odniesieniu do studium i „starego” planu jest taki sam.

Okoliczność, że do tej pory działka nie była w żaden sposób wykorzystywana nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Przesłanką zasądzenia odszkodowania, jest zmiana sposobu korzystania z nieruchomości. Chodzi tutaj nie o faktyczną zmianę sposobu korzystania z nieruchomości, ale o zmianę możliwości w sposobie korzystania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10.12.2006r, VCSK 332/06 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9.09.2009r., V CSK 46/09).

O kosztach sądowych orzeczono stosując zasadę z art. 98 kpc. W skład zasądzonych kosztów (2247 zł) wchodzi uiszczona zaliczka na biegłego 2000 zł, uiszczona opłata od pozwu 50 zł, opłata od pełnomocnictwa 17 zł, oraz wynagrodzenie pełnomocnika 180 zł. Sąd przyznał wynagrodzenie w wysokości 180 zł tj. od kwoty 1000 zł, ponieważ taki był pierwotny pozew. Zmiana roszczenia nastąpiła w trakcie trwania postępowania. W takiej sytuacji wynagrodzenie od rozszerzonego powództwa przysługuje dopiero od następnej instancji. Zatem wynagrodzenie przyznano na zasadzie § 4.2. i § 6.2) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości „w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu”.

Sąd nakazał ściągnąć od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w K. kwotę 9819,45 zł. W skład tej wchodzi opłata od pozwu 9311 zł (opłata wynosi 9361 zł, powód uiścił 50 zł, a więc do uzupełnienia pozostaje kwota 9311 zł) oraz kwota 508,45 zł tytułem wydatków (wydatki wyniosły 2508,45 zł. Powód uiścił zaliczkę 2000 zł, a więc do uzupełnienia pozostała kwota 508,45 zł). Podstawą ściągnięcia jest art. 113 ustawy „o kosztach sądowych w sprawach cywilnych”.

Mając powyższe na uwadze orzec należało jak w sentencji wyroku.