

Sygn. akt I C 1334/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 grudnia 2018 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Renata Lech

Protokolant: sekretarz sądowy Daria Mazerant

po rozpoznaniu w dniu 19 listopada 2018 roku w Piotrkowie Trybunalskim,

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. S. i T. S.**

przeciwko **Gminie G.**

o odszkodowanie

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powodów M. S. i T. S. solidarnie na rzecz pozwanej Gminy G. kwotę 5.400,00 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu) kosztów procesu;
3. nakazuje pobrać od powodów M. S. i T. S. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim kwotę 4.575,00 zł (cztery tysiące pięćset siedemdziesiąt pięć złotych) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 1334/17

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 3 października 2017r. **powodowie M. S. i T. skóra**, reprezentowani w toku procesu przez pełnomocnika radcę prawnego M. B., wnieśli o zasądzenie od pozwanej Gminy G. kwoty 80.000,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 4 lutego 2018r. do dnia zapłaty tytułem częściowego naprawienia szkody (odszkodowania za szkodę planistyczną za obniżenie wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) oraz o zasądzenie od pozwanej solidarnie na jej rzecz zwrotu kosztów procesu (k. 3-13).

Pozwana Gmina G., reprezentowana w toku procesu przez pełnomocnika radcę prawnego D. O., nie uznała żądania pozwu, wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. Pozwana wskazała, iż niezasadne jest twierdzenie powodów o poniesieniu szkody na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania. Zmiana przeznaczenia przedmiotowych nieruchomości w planie spowodowała wzrost wartości nieruchomości. Sprzedaż działek pod budownictwo zamiast działki określonej jako pastwiska, tereny zalesione czy grunty orne, niewątpliwie spowoduje osiągnięcie wyższej ceny. Pozwana podkreśliła, iż uwarunkowania określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, także w zakresie kwestionowanych przez stronę powodową zapisów dotyczących linii zabudowy, znajdują w pełni oparcie w przepisach prawa i uzgodnieniach opartych na unormowaniach w zakresie ochrony przyrody (k. 88-94).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie T. S. i M. S. są właścicielami na prawach małżeńskiej wspólności majątkowej nieruchomości położonej w miejscowości K. K., gmina G., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 135700 m², dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Radomsku prowadzona jest księga wieczysta KW Nr (...).

(dowód: okoliczność bezsporna)

Decyzją z dnia 15 października 2014r. Wójt Gminy G. na wniosek powodów ustalił warunki zabudowy dla przedmiotowej nieruchomości, obejmującej inwestycję polegającą na budowie budynku rekreacji indywidualnej, zjazdu indywidualnego oraz przyłączy i zbiornika na ścieki. W powyższej decyzji zostało wskazane, iż przedmiotowa inwestycja znajduje się w O. Chronionego Krajobrazu D. W., ustalona została nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym (25,00 m od linii brzegu). Wskazano ponadto, iż planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko.

(dowód: kopia decyzji o warunkach zabudowy z dnia 15 października 2014r., k. 31-32)

Dla przedmiotowej nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr XVI/96/2016 z dnia 29 stycznia 2016r. Rady Gminy G. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy G. obejmującego fragment obszaru sołectwa K. (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Woj. (...) poz. 1236 z dnia 12 marca 2016r.).

Uchwalenie powyższego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwanego dalej MPZP) skutkowało wprowadzeniem dodatkowego ograniczenia w korzystaniu z części przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z zapisem § 17 pkt 3 lit. h ustalono zasadę zagospodarowania terenu i ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy 5,0 m od linii rozgraniczającej dróg lokalnych gminnych i dojazdowych oraz w odległości 100 m od linii brzegowej cieku.

(dowód: uchwała Rady Gminy nr (...) z dnia 29 stycznia 2016r., k. 57-64)

Powyższy MPZP został uchwalony z inicjatywy powodów, z którymi Gmina G. zawarła w dniu 18 marca 2008r. porozumienie, na mocy którego Gmina zobowiązała się do zlecenia opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a małżonkowie S. zobowiązali się pokryć częściowe koszty opracowania projektu planu w wysokości 15.000 zł.

(dowód: porozumienie z dnia 18 marca 2008r., k. 111-112)

Po przeprowadzeniu procedury opiniowania i uzgadniania projektu, planu projekt został wyłożony do dyskusji publicznej. Wówczas powodowie wnieśli o zmianę zapisów w wyłożonym projekcie, uwagi ich dotyczyły przesunięcia linii zabudowy do granicy działki od strony południowej.

(dowód: protokół z przeprowadzonej dyskusji publicznej, k. 113-114, uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, k. 115-118)

Zarządzeniem Wójta Gminy G. uwzględniono zmiany ustaleń MPZP.

Następnie pismami z dnia 19 lutego 2015r. wystąpiono do (...) Dyrekcji Ochrony (...) o ponowne uzyskanie uzgodnienia projektu, argumentując, iż uwzględniono wniesione w trakcie wyłożenia projektu uwagi dotyczące odstąpienia od zakazu lokalizacji obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegowej rzeki W..

(dowód: zarządzenie Wójta Gminy G. z 4 lutego 2015r., k. 119, pisma do (...) z dnia 19 lutego 2015r., k. 120-121)

Postanowieniem z dnia 12 marca 2015r. (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w Ł. nie uzgodnił pozytywnie projektu MPZP i zaproponowanych zmian, a ponadto wraził opinię negatywną dotyczącą prognozy oddziaływania na środowisko.

(dowód: postanowienie (...), k. 122-123, pismo (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w Ł. z dnia 18 marca 2015r., k. 124-125)

Wobec powyższego powodowie pismami z dnia 4 sierpnia 2015r. i 5 sierpnia 2015r. wycofali wniosek zawarty w protokole z dyskusji publicznej oraz wnieśli o pozostawienie pierwszej wersji projektu MPZP z linią zabudowy w odległości 100m.

(dowód: pisma powodów, k. 126-127)

Zarządzeniem z dnia 17 listopada 2015r. Wójt Gminy G. uchylił zarządzenie nr 11z 4 lutego 2015r.

(dowód: zarządzenie nr 80/2015r Wójta Gminy G., k. 128)

Pismem z dnia 31 lipca 2017r. skierowanym do Wójta Gminy G. powodowie wystąpili z żądaniem zapłaty na ich rzecz kwoty 2.400.000,00 zł z tytułu odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę na skutek obniżenie wartości nieruchomości w związku z wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Pismem z dnia 30 sierpnia 2017r. pozwana odmówiła wypłaty odszkodowania, wskazując na niezasadność roszczeń powodów.

(dowód: kopia pism powodów, k. 67-68 37-38, kopia pisma Wójta Gminy G., k. 66)

W dniu 29 stycznia 2016r. Rada Gminy G. Uchwałą Nr XVI/96/20136 przyjęła miejscowy plan zagospodarowania gminy G. obejmujący fragment obszaru sołectwa K. po uzyskaniu wszystkich niezbędnych uzgodnień, na podstawie opracowania ekofizjograficznego sporządzonego na potrzeby powyższego projektu i Prognozy oddziaływania na środowisko.

(dowód: prognoza oddziaływania na środowisko, k. 129-151, opracowanie ekofizjograficzne, k. 152-173, uchwała Nr XVI/96/2016 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, k. 99-110)

Przedmiotowa nieruchomość oznaczona jako działka nr (...) położona w obrębie K. K. Gmina G. w dacie wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. 15 kwietnia 2016r., była działką zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i budynkiem gospodarczym a w pozostałej części była niezabudowana. Od strony południowej nieruchomość graniczy z rzeką W..

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...) **przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** Gminy G. obejmującego fragment obszaru S. K. wg stanu na dzień 15 kwietnia 2016r. i wartości na dzień wyceny **wynosi 453.000,00 zł.**

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...) **po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** Gminy G. obejmującego fragment obszaru S. K. wg stanu na dzień 15 kwietnia 2016r. i wartości na dzień wyceny **wynosi 1.200.000,00 zł.**

Zapisy § 17 pkt 3 lit. h miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obszaru sołectwa K., który wszedł w życie 15 kwietnia 2016r., ustalający nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 100 m od linii brzegowej ciek, nie mają wpływu na wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości po uchwaleniu planu, gdyż nie zmieniło się przeznaczenie tej części nieruchomości, ani nie zmieniła się możliwość faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości w pasie 100 m od ciek jako łąki i pastwiska.

Przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy G. obejmującego fragment obszaru sołectwa K. przedmiotowa nieruchomość była działką, co do której były wydane warunki zabudowy (warunki na zabudowę obejmowały opracowany teren o powierzchni 1,57 ha) budynku rekreacji indywidualnej, a w pozostałej powierzchni 12,00 ha stanowiła grunt rolny niezabudowany, w części orny, a w części łąki i las.

Po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działka ta przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i rekreacji indywidualnej. Stan nieruchomości na dzień uchwalenia MPZP i na dzień wyceny był taki sam.

(dowód: opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości mgr inż. Z. K., k. 212-251, pisemna opinia uzupełniająca, k. 282-287)

Działka o nr ewidencyjnym 532 położona jest w O. Chronionego Krajobrazu D. W. (uchwała Nr XIV/237/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 sierpnia 2011r. Na w/w obszarze uchwała wprowadziła ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów, w celu zachowania ich trwałości oraz zachowania różnorodności biologicznej, w tym utrzymania stref buforowych wzdłuż cieków wodnych. Na powyższym obszarze uchwała wprowadziła kilka zakazów. Nie wymienia ona jednakże zakazu, o którym mowa w art. 24 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, który to przepis stanowi, iż na obszarze chronionego krajobrazu mogą być wprowadzane następujące zakazy: (...) zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych (...).

Wobec braku powyższego ograniczenia w uchwale wyznaczającej O. Chroniony Krajobrazu D. W., brak było podstaw do zawierania takiego zakazu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

(dowód: opinia biegłej z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego L. P., k. 333-341, k. 358-364)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowi art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2015r., poz. 199). Zgodnie z powyższym przepisem jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie w 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.

Zgodnie z przepisem art. 37 ust. 9 powyższej ustawy wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1-3, powinno nastąpić w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub w wykupie nieruchomości właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe.

Dokonanie oceny zasadności powództwa w niniejszej sprawie wymaga rozważenia, czy na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy G. obejmującego fragment obszaru sołectwa K. przez Radę Gminy G. Uchwałą Nr XIV/96/2016 (Dz. Urz. Woj. (...) z 2016r., poz. 1236), który to plan wszedł w życie 15 kwietnia 2016r., korzystanie przez powodów ze stanowiącej ich własność nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe albo istotnie ograniczone i czy ewentualna szkoda ma charakter szkody rzeczywistej.

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie nie zostały spełnione opisane powyżej przesłanki uzasadniające roszczenie powodów oparte o normę art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podkreślenia wymaga fakt, iż art. 36 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym posługuje się dwoma odmiennymi pojęciami: pojęciem „korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy” oraz pojęciem „korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem”. Korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy oznacza faktyczny sposób wykorzystania nieruchomości przed uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego. Natomiast korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem oznacza, że decydujące jest przeznaczenie nieruchomości bądź w miejscowym planie zagospodarowania

przestrzennego bądź w akcie administracyjnym. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy nieruchomości następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania konkretnego terenu (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 18 grudnia 2013r., I ACa 659/13, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2013r., II CSK 98/13).

W myśl art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed 1 stycznia 1995r. zachowały moc do czasu uchwalenia nowych planów jednak nie dłużej niż do 31 grudnia 2003r. Zatem z dniem 1 stycznia 2004r. wygasły wszystkie dotychczas obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Należy podkreślić, iż określenie przeznaczenia nieruchomości może nastąpić wyłącznie w planie zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy plan ustala zatem statut prawny poszczególnych działek i kształtuje wraz z innymi przepisami sposób wykonywania prawa własności. Jednakże w przypadku braku planu określenie sposobu zagospodarowania nieruchomości lub zmiana dotychczasowego sposobu dokonywana była na mocy decyzji o warunkach zabudowy przewidzianą w art. 4 ust. 2 i art. 59 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu.....Zgodnie z zapisem art. 4 ust. 2 ustawy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Przepis ten nie przewiduje obowiązku uzyskania decyzji w każdym przypadku, nawet jeśli właściciel nie zamierzał realizować inwestycji lub prowadzić budowy obiektu budowlanego, ale uzyskana decyzja w sposób jednoznaczny ustalała potencjalne możliwości korzystania z nieruchomości w okresie nieobowiązania miejscowego planu. Decyzja taka nie obligowała do rozpoczęcia inwestycji lub budowy, nie podlegała wykonaniu, określając jedynie ich warunki. Może być postrzegana jako akt zawierający szczegółową informację o terenie, a dokładniej o zasadach gospodarowania terenem (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2013r., IV CSK 680/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 23 kwietnia 2014r., I ACa 89/14).

Niezależnie od powyższego należy podkreślić, iż o możliwości przeznaczenia terenu pod zabudowę nie decyduje to, czy zabudowa taka faktycznie istnieje lub jest realizowana, ale to czy taka zabudowa na danym terenie jest dopuszczalna (wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 14 marca 2012r. II SA/Wr 816/11).

Decyzja o warunkach zabudowy ma charakter indywidualny i określa sposób zabudowy oznaczonej nieruchomości, dla której została wydana. Celem wydania wskazanej decyzji nie jest zatem ustalenie przeznaczenia nieruchomości, gdyż to może nastąpić tylko w planie zagospodarowania przestrzennego, a jedynie określenie sposobu korzystania z danej nieruchomości.

Wobec powyższego rozważenie kluczowej dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy kwestii, czy na skutek uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego korzystanie przez powodów z przedmiotowej nieruchomości lub jej części w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, wymaga odniesienia do wydanej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Decyzją z dnia 15 października 2014r. Wójt Gminy G. na wniosek powodów ustalił warunki zabudowy dla przedmiotowej nieruchomości, obejmującej inwestycję polegającą na budowie budynku rekreacji indywidualnej, zjazdu indywidualnego oraz przyłączy i zbiornika na ścieki. W powyższej decyzji zostało wskazane, iż przedmiotowa inwestycja znajduje się w O. Chronionego Krajobrazu D. W., ustalona została nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym (25,00 m od linii brzegu). Wskazano ponadto, iż planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko.

Uchwałą nr XVI/96/2016 z dnia 29 stycznia 2016r. Rady Gminy G. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy G. obejmującego fragment obszaru sołectwa K. (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Woj. (...) poz. 1236 z dnia 12 marca 2016r.) został przyjęty dla przedmiotowej nieruchomości miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Uchwalenie powyższego planu skutkowało wprowadzeniem dodatkowego ograniczenia w korzystaniu z części przedmiotowej nieruchomości. **Zgodnie z zapisem § 17 pkt 3 lit. h**

ustalono zasadę zagospodarowania terenu i ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy 5,0 m od linii rozgraniczającej dróg lokalnych gminnych i dojazdowych oraz w odległości 100 m od linii brzegowej ciek.

W ocenie powodów w związku z uchwaleniem MPZP korzystanie przez powodów z przedmiotowej nieruchomości w sposób z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe, a następstwem tego jest szkoda o charakterze szkody.

Z powyższą argumentacją nie sposób się jednakże zgodzić. Wprowadzenie do MPZP ograniczenia co do możliwości zabudowy w odległości 100 m, nie 25 m – jak określono w decyzji o warunkach zabudowy, nie stanowi o tym, iż korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Podkreślić należy, iż zapisy § 17 pkt 3 lit. h miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment obszaru sołectwa K., który wszedł w życie 15 kwietnia 2016r., ustalający nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 100 m od linii brzegowej ciek, nie mają wpływu na wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości po uchwaleniu planu, gdyż nie zmieniło się przeznaczenie tej części nieruchomości, ani nie zmieniła się możliwość faktycznego sposobu wykorzystania nieruchomości w pasie 100 m od ciek jako łąki i pastwiska. Przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy G. obejmującego fragment obszaru sołectwa K. przedmiotowa nieruchomość była działką, co do której były wydane warunki zabudowy (warunki na zabudowę obejmowały opracowany teren o powierzchni 1,57 ha) budynku rekreacji indywidualnej, a w pozostałej powierzchni 12,00 ha stanowiła grunt rolny niezabudowany, w części orny, a w części łąki i las. Po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działka ta przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i rekreacji indywidualnej.

Najistotniejszą okolicznością jest jednak fakt, iż na skutek uchwalenia MPZP wartość przedmiotowej nieruchomości nie tylko nie spadła, ale uległa w istotny sposób zwiększeniu, wobec czego brak jest podstaw do uznania, iż powódowie ponieśli szkodę o charakterze szkody rzeczywistej. Należy przy tym podkreślić, iż użyte w art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pojęcie „szkoda rzeczywista” obejmuje także obiektywny spadek wartości nieruchomości wynikający z uniemożliwienia lub istotnego ograniczenia możliwości korzystania z niej w dotychczasowy sposób lub sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2015r., II CSK 336/14).

Jak wynika z w pełni przekonującej opinii biegłego z zakresu (...) **wartość rynkowa** prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...) **przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** Gminy G. obejmującego fragment obszaru S. K. wg stanu na dzień 15 kwietnia 2016r. i wartości na dzień wyceny **wynosi 453.000,00 zł**, natomiast **wartość rynkowa** prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...) **po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** Gminy G. obejmującego fragment obszaru S. K. wg stanu na dzień 15 kwietnia 2016r. i wartości na dzień wyceny **wynosi 1.200.000,00 zł**.

Sąd podzielił w pełni wnioski zawarte w opinii biegłego Z. K., które nie zostały skutecznie podważone przez strony procesu.

Mając powyższe na uwadze Sąd oddalił powództwo jako nie znajdujące prawnego ani faktycznego uzasadnienia.

Bez znaczenia dla oceny zasadności powództwa w niniejszej sprawie pozostaje przy tym kwestia, czy wprowadzony do MPZP zakaz zabudowy w odległości 100 m od ciek wodnego jest zgodny z art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody. Wobec braku spełnienia przesłanek z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Kwestia ta nie ma prawnego znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszym procesie.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, zasądając od powodów na rzecz pozwanej kwotę 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U z 2014r., poz. 24 z późn. zm.) w związku z art. 98 k.p.c. Sąd nakazał pobrać od powodów na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim kwotę 4.575,00 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych, obejmujących koszty opinii biegłych .