

Sygnatura akt I C 1838/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 listopada 2022 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim, Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący	Sędzia SO Paweł Lasoń
Protokolant	Marcelina Machera

po rozpoznaniu w dniu 20 października 2022 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie

sprawy z powództwa **B. D., S. D.**

przeciwko **Gminie M. T.**

o odszkodowanie

- zasądza od pozwanej **Gminy M. T.** na rzecz powodów **B. D. i S. D.** łącznie kwotę **100.000** (sto tysięcy) złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 10 grudnia 2021 roku do dnia zapłaty;
- zasądza od pozwanej Gminy M. T. na rzecz powodów B. D. i S. D. łącznie kwotę 5.000 (pięć tysięcy) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sędzia Paweł Lasoń

Sygn. akt I C 1838/21

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 10 grudnia 2021 roku wniesionym do Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim przeciwko Gminie M. T. powodowie B. D. i S. D. żądali zasądzenia solidarnie na ich rzecz od pozwanej kwoty 100.000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów postępowania sądowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazali, że opierając się o treść wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nabyli działkę gruntu, na której zamierzali wybudować dom. Z decyzji Starosty (...), który odmówił inwestorom zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego, dowiedzieli się, że zakupiona przez nich działka położona jest w jednostce urbanistycznej, dla której miejscowy Plan zagospodarowania przestrzennego zakazuje zabudowy mieszkaniowej.

W odpowiedzi na pozew pozwana wносиła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana wskazała, że gmina nie może ponosić odpowiedzialności za szkodę powodów, która polega na nabyciu przez nich nieruchomości mylnym przekonaniu o możliwości jej zabudowy. Pełną wartość informacyjną co do sposobu zagospodarowania działki powodów dawało jedynie łączne odczytanie wypisu i wyrysu z planu zagospodarowania przestrzennego, z których to wynika, że

nieruchomość ta znajduje się w strefie funkcjonalnej zieleni niskiej i nie może być zabudowana. Pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia powodów.

W odpowiedzi na stanowisko pozwanego powodowie wnieśli o nieuwzględnienie zarzutu przedawnienia jako naruszającego zasady współżycia społecznego, bowiem pozwany przez lata utrzymywał ich w przekonaniu, że doprowadzi do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego zapewniając powodom możliwość zabudowy ich działki.

Do zakończenia postępowania każda ze stron podtrzymywała swoje stanowisko.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

M. M. był właścicielem działki gruntu oznaczonej numerem 301/9 położonej w T. przy ulicy (...) o łącznej powierzchni 0,3552 ha. Nieruchomość ta została podzielona na 3 działki o numerach: 301/11 o powierzchni 0,1000, ha, 301/12 o powierzchni 0,1276 ha i 301/13 o powierzchni 0,1276 ha. Projekt podziału nieruchomości został zatwierdzony decyzją z dnia 10 grudnia 2012 roku.

(dowód: rejestr pomiarowo-klasyfikacyjny - wykaz zmian gruntowych k.52-53)

Po podziale nieruchomości Gmina zleciła rzeczoznawcy majątkowemu z zakresu szacowania nieruchomości określenie wartości rynkowej działek gruntu 301/11, 301/12, 301/13 dla potrzeb ustalenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Zarówno z operatu szacunkowego, jak i pisma Wydziału Gospodarki Nieruchomościami wynikało, że wskazane działki, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, znajdowały się na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Między innymi w oparciu o tę informację ustalono opłatę adiacencką z uwzględnieniem wartości 1 m² działek gruntu po podziale wynikającą z ich przeznaczenia na cele zabudowy.

(dowody: kopia operatu szacunkowego k.10-25; pismo k.45-46)

Przed zakupem działki powodowie widzieli szereg dokumentów, z których wynikało, że działka, którą chcą nabyć jest działką budowlaną. Był to zarówno wypis z planu zagospodarowania przestrzennego jak i dokumenty dotyczące opłaty adiacenckiej.

(dowody: zeznania B. D. 00:45:08-00:45:41 i 00:47:42-00:48:23 k.112v; zeznania S. D. 00:57:38 k.113)

B. i S. D. aktem notarialnym z dnia 4 czerwca 2013 roku Rep. A 6545/2013 kupili od M. M. nieruchomość będącą działką gruntu o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0, 1276 ha Położoną w T. przy ulicy torowej 22 a, w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...), za cenę 45.000 zł.

(dowód: wypis aktu notarialnego k.47-50)

Do sporządzenia aktu notarialnego został złożony wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta T. z dnia 4 czerwca 2021 roku sporządzony przez architekta miasta mgr. inż. arch. D. Ż. (1) , z którego wynikało, że działka o numerze ewidencyjnym (...) położona w T. przy ulicy (...) w obrębie 15 znajduje się w jednostce urbanistycznej Z 59 MN/MR, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. W akcie notarialnym notariusz wskazał, że przedmiotem sprzedaży jest działka przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową

(dowód: wypis aktu notarialnego k.47-50, wypis z miejscowego planu zagospodarowania k.54)

Powodowie przystąpili do projektowania domu. Zatrudnili architekta, który przygotował zarówno projekt jak i wszystkie dokumenty niezbędne do uzyskania pozwolenia na budowę.

(dowody: zeznania B. D. k.112v; zeznania S. D. k.113)

Następnie B. i S. D. zwrócili się do Starosty (...) o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego na zakupionej przez nich działce. Decyzją z dnia 9 października 2015 roku Starosta (...) odmówił inwestorom zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę na przedmiotowej działce. Z uzasadnienia decyzji wynika, że Działka powodów objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i położona jest w jednostce urbanistycznej Z 59 MN/MR, Przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zagrodową, a w której to jednostce wydzielone zostały 2 strefy funkcjonalne, m.in. strefa funkcjonalna „zn”, czyli tereny zieleni izolacyjnej z zakazem wprowadzania w tej strefie nowej zabudowy a to właśnie w tej strefie „zn” zaprojektowany został budynek powodów.

(dowód: decyzja Starosty (...) k.41-42)

Powodowie po otrzymaniu tej informacji skontaktowali się z notariuszem, geodetą i architektem, z którymi dotychczas współpracowali a także samym sprzedającym działkę. Wszyscy byli przekonani o budowlanym przeznaczeniu działki numer (...). Po otrzymaniu informacji od powodów i dokładnym sprawdzeniu planów zagospodarowania przestrzennego architekta przyznał, że ich działka rzeczywiście znajduje się na terenie oznaczonym „zn” - tj. na terenie zieleni niskiej i nie mogą tam postawić domu.

(dowody: zeznania B. D. - k.112v; zeznania S. D. - k.113)

Powódka udała się do Wydziału Architektury i tam powtórzono jej, że jest to obszar „zieleni niskiej”. Wskazano, że gmina nie popełniła błędu przy wydawaniu dokumentów dotyczących planu zagospodarowania przestrzennego, a to powodowie zachowali się niestaranie i nieodpowiedzialnie nie sprawdzając dokładnie przeznaczenia działki.

Zasugerowano jednak, że dobrym rozwiązaniem będzie wystąpienie o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego działki (...) bowiem w ocenie urzędników brak przeszkód do potraktowania jej jako przeznaczonej pod zabudowę.

Powodowie nie pragnęli sporu i zdecydowali się na wybór drogi zasugerowanej przez pracowników pozwanego a zmierzającej do uzyskania zmiany planu zagospodarowania przestrzennego. Powodowie odnieśli wrażenia, że pracownicy pozwanego są im przychylni, dobrze nastawienia do możliwości przeprowadzenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego w interesującym powodów zakresie, a zasugerowana droga jest najprostszą i najlepszą dla powodów.

W dniu 24 marca 2016 roku powodowie złożyli wniosek o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego działki (...).

(dowody: zeznania B. D. - k.112v; zeznania S. D. - k.113; zeznania D. Ż. (1) k.110v-111; wniosek – k. 32)

W piśmie z dnia 24 maja 2017 r. (k. 33-34), w którym ponownie domagali się podjęcia prac nad zmianą planu zagospodarowania, grożąc iż w razie bezczynności skierują sprawę do sądu o odszkodowanie za straty finansowe poprzez wprowadzenie ich w błąd przy zakupie nieruchomości przez błędne wydanie wypisu z planu zagospodarowania.

W odpowiedzi na to stanowisko z dnia 11 lipca 2017 r. podpisanej przez D. Ż. (2) wskazano między innymi, że: „Starając się (...) oczekiwaniami, pragnę zapewnić, że prace nad zmianą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy (...) zostaną rozpoczęte w miarę zakończenia prac planistycznych nad planami, które obecnie są w trakcie opracowywania zgodnie z wieloletnim programem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obszarze miasta T. na lata 2016-2020”.

Od D. Ż. (2) powodowie otrzymali wtedy informację, że zmiana planu miejscowego jest kwestią kilku lat, może 3-4 lat.

Wówczas podjęli oni decyzję, że poczekają na zmianę planu.

(dowody: zeznania B. D. - k.112v; zeznania S. D. - k.113; zeznania D. Ż. (1) k.110v-111; wnioski – k. 32; pisma – k. 33-43; 35)

Przez kolejne lata, aż do 2021 roku powodowie składali kolejne zapytania o postępy w pracach nad zmianą planu. Działania powodów, mimo zapewnień pracowników urzędu, nie przyniosły żadnego efektu.

(dowody: wniosek k.32, pisma powodów k. 33-34, 44; pisma z Wydziału Architektury k. 35, 36-38, 39-40)

B. i S. D. w dniu 18 października 2021 roku skierowali do Prezydenta Miasta T. wezwanie do zapłaty kwoty 100.000,00 zł tytułem odszkodowania za doznana szkodę majątkową wywołaną błędnym wystawieniem wypisu z planu zagospodarowania przestrzennego.

(dowód: wezwanie k.30-31)

W odpowiedzi na wezwanie Prezydenta Miasta T. wskazał, że wezwanie do zapłaty jest bezzasadne, ponieważ wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony prawidłowo.

(dowód: pismo k.26-29)

Kosztów budowy zaprojektowanego przez powodów w 2015 roku według cen materiałów i robocizny obowiązujących w 2015 roku wyniósł 309.081,81 złotych. Koszt budowy tego samego domu według cen materiałów i usług 2021 roku wyniósł 448.653,97 złotych. R. zatem na dzień wniesienia pozwu to 139.572,16 zł.

(dowód: wycena rzeczoznawcy k.43)

D. Ż. (2), jako kierownik ówczesnego Wydziału Architektury Urzędu Miasta, działając z upoważnienia Prezydenta Miasta T. podpisał i wydał wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym odnotowane jest, że działka o numerze ewidencyjnym (...) obręb 15 położona przy ul. (...) w T. znajduje się w jednostce urbanistycznej oznaczonej jako: Z 59 MN/MR – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Załącznikiem do tego pisma był wypis z mpzp. Dokument ten został sporządzony przez pracownika Wydziału Architektury a kierownik jednostki nie weryfikując jego treści z miejscowym planem zagospodarowania i złożył na nim podpis.

Na terenie położenia działki powodów zmiana planu zagospodarowania działki numer (...) dokonana była w 2000 r. W § 21 Uchwały nr XII/159/03 Rady Miejskiej T. z dnia 15 października 2003 r. ustalono przeznaczenie jednostki urbanistycznej Z 59 MN/MR jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz dokonano podziału tej jednostki na strefy funkcjonalne mn/mr – tereny zabudowy mieszkaniowej i jednorodzinnej oraz zn – tereny zieleni niskiej. Obszar każdej ze stref zaznaczony jest na załączniku nr 5 do uchwały.

(dowód: zeznania D. Ż. (1) k.110v-111; dowód: uchwała k.67-71,72,73-79, załącznik graficzny k.84)

W oparciu o wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego można ustalić czy dana działka może być zabudowana czy nie. Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinien zawierać szczegółowe informacje o przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania działki.

(dowód: zeznania D. Ż. (2) 00:35:13 k. 111 i 00:30:41 k. 111v)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Naprawienia szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym przez jednostkę samorządu terytorialnego można dochodzić w oparciu o art. 417 § 1 k.c., zgodnie z którym za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność Skarb Państwa lub jednostka samorządu

terytorialnego lub inna osoba prawna wykonująca tę władzę z mocy prawa. Przepis ten stanowi podstawę prawną żądania powodów w niniejszej sprawie.

Obowiązek naprawienia szkody przez jednostkę samorządu terytorialnego powstaje, gdy dojdzie do kumulatywnego zaistnienia trzech przesłanek: 1) powstania szkody; 2) niezgodnego z prawem działania lub zaniechania przy wykonywaniu władzy publicznej, z której wystąpieniem ustawa łączy powstanie odpowiedzialności odszkodowawczej po stronie określonych podmiotów; 3) istnienia adekwatnego związku przyczynowego między szkodą a bezprawnym działaniem lub zaniechaniem przy wykonywaniu władzy publicznej.

W ocenie sądu powodowie wykazali wszystkie powyższe przesłanki odpowiedzialności, tj. że wydanie przez gminę niezgodnego ze stanem prawnym wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doprowadziło do powstania po ich stronie szkody, która jest następstwem działania gminy (urzędnika wystawiającego błędny wypis). Wydanie niezgodnego z rzeczywistością dokumentu mającego znaczenie prawne jest działaniem bezprawnym. Powodowie wykazali również wysokość poniesionej przez nich szkody.

Powstanie straty w swoim majątku powodowie wywodzą z działania urzędnika gminy, który sporządził wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W oparciu o informacje tam zawarte powodowie nabyli nieruchomości w celu zabudowania jej budynkiem mieszkalnym. Wypis ten zawierał informację, że nieruchomość, ta znajduje się w jednostce urbanistycznej Z 59 MN/MR, tj. terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Wypis nie zawierał żadnych innych informacji. W oparciu o te dane nabyli nieruchomości i rozpoczęli starania o uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Do chwili odmowy przez Starostwo powiatowe wydania ww. decyzji żadna z osób, z którymi powodowie mieli do czynienia, tj. notariusz, architekt i geodeta nie mieli wątpliwości co do budowlanego przeznaczenia nieruchomości, która wynikała z wypisu z planu zagospodarowania wystawionego przez gminę.

Należało zatem ocenić, czy wystawienie przez gminę wypisu z planu zagospodarowania przestrzennego o treści, na którą powołują się powodowie mieści się w zakresie pojęcia niezgodnego z prawem działania lub zaniechania przy wykonywaniu władzy publicznej.

Przepisy Kodeksu cywilnego regulujące odpowiedzialność za szkody wyrządzone przy wykonywaniu władzy publicznej stanowią konkretyzację art. 77 ust. 1 Konstytucji RP, w myśl którego każdy ma prawo do wynagrodzenia szkody, jaka została mu wyrządzona przez niezgodne z prawem działanie organu władzy publicznej. "Niezdgodność z prawem" w świetle art. 77 ust. 1 Konstytucji RP musi być rozumiana ściśle, zgodnie z konstytucyjnym ujęciem źródeł prawa. Pojęcie to jest więc węższe niż tradycyjne ujęcie bezprawności na gruncie prawa cywilnego, które obejmuje obok naruszenia przepisów prawa również naruszenie norm moralnych i obyczajowych, określanych terminem "zasad współżycia społecznego" lub "dobrych obyczajów". Przepis art. 417 § 1 k.c. ustanawia surowsze przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej w porównaniu z ogólnymi zasadami opartymi na przesłance winy i przewiduje odpowiedzialność opartą na przesłance obiektywnie niezgodnego z prawem działania lub zaniechania przy wykonywaniu władzy publicznej, a wina pozostaje poza przesłankami konstytuującymi obowiązek odszkodowawczy (zob.m.in. wyroki Sądu Najwyższego: z 23 kwietnia 2004 r., I CK 591/03, niepubl.; z 17 lutego 2011 r., IV CSK 290/10, niepubl.; z 13 czerwca 2013 r., V CSK 348/12, niepubl., z 20 marca 2015 r., II CSK 218/14, niepubl.).

Choć ustawa nie wskazuje tego wprost, podmiotem zobowiązanym do udostępnienia informacji planistycznych (wglądu do studium lub planu, wydania z nich wypisów lub wyrysów) jest wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Zgodnie z art. 31 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 Nr 80, poz. 717) – (dalej jako ustawa planistyczna) to wójt, burmistrz albo prezydent miasta prowadzi rejestr planów miejscowych oraz wniosków o ich sporządzenie lub zmianę.

Prawo strony do żądania wydania wypisu z planu zagospodarowania wynika z art. 30 ust. 1 ustawy planistycznej, zgodnie z którym każdy ma prawo wglądu do studium lub planu miejscowego oraz otrzymania z nich wypisów i wyrysów. Realizacja tego prawa odbywa się poprzez wgląd do studium lub planu miejscowego, a także poprzez otrzymanie przez zainteresowanego wypisów i wyrysów ze studium lub z planu. To wnioskujący decyduje, czy

realizacja uprawnienia będzie polegać na wglądzie, czy też zażąda wypisu, bądź wyrysu ze studium lub planu, czy też skorzysta z tych form jednocześnie. Żaden przepis nie wskazuje powinności żądania wypisu wraz z wyrysem. Podkreślić należy, że wypis z planu miejscowego jest dokumentem – cytatem z planu zagospodarowania przestrzennego, czyli uchwały rady gminy, obowiązującym tylko na jej obszarze, dotyczącym sposobu użytkowania i przeznaczenia w planie danej nieruchomości, ale odnoszący się do konkretnej działki czy konkretnego obszaru. Natomiast wyrys stanowi część graficzną powyższego. Plan jest zatem aktem prawa miejscowego. Dokumenty te zaświadczą o treści planu miejscowego dla określonych nieruchomości.

Z porównania treści uchwały dotyczącej planu zagospodarowania przestrzennego Rady Miejskiej T. nr XII/159/03 z dnia 15 października 2003 r. i treści wydanego wypisu z planu zagospodarowania wynika, że dokumenty te mają różną treść. Z wypisu wynika, że działka o numerze ewidencyjnym (...) znajduje się w jednostce urbanistycznej Z 59 MN/MR, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej. Natomiast z treści uchwały wynika, że ustalono przeznaczenie jednostki urbanistycznej Z 59 MN/MR jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz dokonano podziału tej jednostki na strefy funkcjonalne mn/mr – tereny zabudowy mieszkaniowej i jednorodzinnej oraz zn – tereny zieleni niskiej oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu. Powyższe wskazuje, że wypis, na którym swoje działania opierali powodowie obarczony był wadliwością – zawarte w nim informacje były nie tylko, że niepełne, nie pozwalające na ustalenie sposobu zagospodarowania działki, ale były to informacje wprost wprowadzające w błąd. Wypis nie wskazywał, że działka (...) znajduje się na obszarze, który może być przeznaczony na różne cele, ale jednoznacznie wskazywał, że ta akurat działka jest przeznaczona pod zabudowę. Inaczej można byłoby ocenić te sytuację gdyby wypis wskazywał wszystkie możliwe przeznaczenia nieruchomości z tego obszaru, nawet te wykluczające się, czyli teren zabudowy jednorodzinnej i teren zieleni niskiej nie odpowiadając wprost jakie konkretnie jest przeznaczenie tej działki. Wówczas od dbającego o swoje interesy obywatela można byłoby wymagać aby sprawdził dokładnie przeznaczenie działki skoro wypis wskazuje dwa możliwe przeznaczenia. Sprawy przedstawiały się jednak inaczej. Wypis nie odsyłał do konieczności dokonywania dodatkowych ustaleń tylko wprost wskazywał przeznaczenie działki.

Sam świadek D. Ż. (2) wskazał, że w oparciu o wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego można ustalić czy dana działka może być zabudowana czy nie oraz powinien zawierać szczegółowe informacje o przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania działki. Natomiast w oparciu o wypis, którym dysponowali powodowie nie sposób było w sposób pełny ustalić przeznaczenia nieruchomości.

Wypis sporządzony przez pracownika gminy został zatem sporządzony błędnie, niezgodnie ze stanem rzeczywistym i wprowadził tym samym powodów w błąd co do możliwości zabudowania działki. Przekonanie o możliwości zabudowy działki zostało wzmocnione również poprzez powzięcie informacji, że w innych dokumentach sporządzonych przez gminę (operat szacunkowy dot. opłaty adiacenckiej k.10-25, pismo gminy w tej sprawie k.45-46) wyraźnie wskazuje się, że jest to działka przeznaczona do zabudowy i tak przez gminę jest traktowana. Rację mają zatem powodowie wskazując, że skoro urzędnicy nie byli w stanie prawidłowo odczytać uzgodnień planu miejscowego dla przedmiotowej nieruchomości, to nie należy tego wymagać od strony, która działa w oparciu o zaufanie do treści dokumentu urzędowego, jakim jest wypis z planu zagospodarowania.

Bez wątplenia wypis z planu zagospodarowania przestrzennego sporządzany i wydawany przez gminę jest dokumentem urzędowym w rozumieniu art. 76 k.p.a. Wydany jest przecież przez uprawniony do tego organ i sporządzony z przepisanej formie a zatem traktowany jest jako dokument w pełni wiarygodny, korzystający z domniemania prawdziwości.

Sporządzenie przez stronę pozwaną błędnego wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki powodów, niezgodnego ze stanem rzeczywistym, świadczy nie tylko o braku staranności urzędnika strony pozwanej, ale w przedmiotowym stanie faktycznym, stanowi przyczynę sprawczą ciągu następujących po sobie zdarzeń, które doprowadziły powodów do szkody majątkowej oraz pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z ich szkodą i tym samym jest podstawą odpowiedzialności strony pozwanej na podstawie art. 417 § 1 k.c.

Między sporządzeniem przez gminę wadliwego wypisu, na którego treści opierali się powodowie a ich szkodą występuje związek przyczynowy. Gdyby nie ten dokument powodowie nie nabyliby tej działki, a w efekcie nie doznali szkody, bowiem już w 2015 roku mogliby rozpocząć budowę domu.

W orzecznictwie, w odniesieniu do związku normalnego uznaje się, że może on mieć postać wielocłonowego łańcucha zdarzeń i nie ma rozstrzygającego znaczenia, czy przyczyna pozostaje w bezpośrednim, czy też pośrednim związku z następstwem (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 12 marca 2010 r., III CZP 129/09; uchwałę Sądu Najwyższego z 21 sierpnia 2014 r., III CZP 49/14, OSNC 2015, nr 5, poz. 60; wyroki Sądu Najwyższego: z 2 lutego 2017 r., I CSK 302/16; z 6 września 2012 r., I CSK 27/12; z 4 października 2012 r., I CSK 665/11; z 27 listopada 2002 r., I CKN 1215/00, OSP 2004, nr 7-8, poz. 99). Jedynym testem normalności powiązania przyczynowego określonych zdarzeń powinno być to, czy zdarzenie rozpatrywane jako potencjalna przyczyna w normalnych okolicznościach zwiększa prawdopodobieństwo powstania określonego skutku. Dla oceny tej kwestii nie ma natomiast znaczenia, czy do jego powstania konieczne są jeszcze inne zdarzenia.

Przenosząc powyższe na grunt sprawy, należy wskazać, że nie doszłoby do szkody gdyby wypis z planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony prawidłowo i odzwierciedlał treść uchwały, tzn. że działka, którą planują zakupić powodowie położona jest na terenie zn – terenów zieleni niskiej, co wyklucza jej zabudowę.

Co więcej do szkody powodów nie doszłoby również gdyby wypis z planu zagospodarowania przestrzennego wskazywała, że działka ta leży w jednostce urbanistycznej, w której ustalono jej przeznaczenie jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz dokonano podziału tej jednostki na strefy funkcjonalne mn/mr – tereny zabudowy mieszkaniowej i jednorodzinnej oraz zn – terenów zieleni niskiej, to powodowie z pewnością dążyliby do ustalenia jaka część ich działki może być objęta zabudową. Taki zapis w wypisie dałby wyraźny sygnał osobom biorącym udział w inwestycji powodów, jak również samym powodom, że w jednostce urbanistycznej istnieje określony teren, który zabudowę wyklucza. Powzięcie przez powodów wiedzy o braku możliwości zabudowania działki, którą chcą nabyć, skłoniłoby ich do poszukiwania takiej, na której planowana inwestycja mogłaby być zrealizowana bez przeszkód.

Powodowie wykazali również szkodę majątkową będącą skutkiem błędnego wystawienia dokumentu urzędowego przez pozwanego. Szkodę tę określili jako aktualnie wyższy koszt budowy domu niż gdyby dom zostałaby wybudowany w 2015 r. Na tę okoliczność przedstawili wycenę rzeczoznawcy majątkowego przedstawiającą różnicę w kosztach budowy zaprojektowanego dla nich domu pomiędzy latami 2015 r. i 2021 r. Różnica ta wynosi 139.572,16 zł. Mając na uwadze, że powodowie wystąpili z żądaniem zapłaty jedynie 100.000 złotych w ocenie Sądu nie było potrzeby przeprowadzenia postępowania dowodowego zmierzającego do dokładniejszego określenia wysokości doznanej przez powodów szkody. Kwestia znaczącego wzrostu kosztów materiałów budowlanych a przede wszystkim kosztów robocizny na przestrzeni ostatnich lat jest elementem wiedzy powszechnej. W. to nie tylko gołym okiem ale i w publikowanych przez GUS wskaźnikach zmian cen produkcji budowlano-montażowej. Sam wzrost cen na rynku budownictwa mieszkaniowego również w ostatnich latach był znaczący. Zważywszy, że nawet w okresie ostatnich dwunastu miesięcy ogólny wzrost cen wyniósł 20 % stanowi on dodatkowe uzasadnienie roszczenia powodów. Zważyć też należy, że od czasu sporządzenia opinii prywatnej upłynęło już właśnie 12 miesięcy. Można zatem zasadnie zakładać, że szkoda powodów na dzień zamknięcia rozprawy jest już o co najmniej 20% wyższa. Dodatkowo istotne jest to że w istocie pozwany kwestionował zasadę odpowiedzialności nie kwestionując, że koszty budowy od 2015 roku znacząco wzrosły.

Istnienie szkody majątkowej stwierdza się za pomocą metody dyferencyjnej, polegającej na porównaniu stanu majątku poszkodowanego z chwili ustalania szkody ze stanem hipotetycznym, w jakim by się on znalazł, gdyby nie pojawiło się zdarzenie szkodzące. Zgodnie z art. 361 § 2 k.c. szkoda może występować w dwojakiej postaci. Może obejmować straty, które poszkodowany poniósł (*damnum emergens*), albo utratę korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono (*lucrum cessans*). Zdaniem sądu w przypadku powodów mamy do czynienia z tą pierwszą postacią szkody. Polega ona na zmniejszeniu wartości majątku poszkodowanych w porównaniu ze stanem rzeczy jaki zaistniałby, gdyby nie wystąpiło zdarzenie powodujące uszczerbek. Majątek poszkodowanego przedstawia niższą wartość właśnie

wskutek pojawienia się czynnika szkodzącego. Szkodą jest także sytuacja, gdy nastąpiło zmniejszenie wartości majątku poszkodowanego, nawet wówczas, gdy wydatki zmniejszające ten majątek jeszcze nie zostały poniesione. Przenosząc powyższe na stan faktyczny niniejszej sprawy należy wskazać, że wartość majątku powodów przedstawia niższą wartość obecnie niż przedstawiałby, gdyby ich dom został wybudowany w 2015 r., co potwierdza opinia rzeczoznawcy przedstawiona przez powodów jako załącznik do pozwu, a której to nie kwestionowała pozwana Gmina.

Podkreślić należy, że budowa domu nie była tylko czysto hipotetyczną możliwością, albowiem powodowie wystąpili do Starosty o pozwolenie na budowę, a następnie dążyli do zmiany planu zagospodarowania co pokazuje, że ich zamierzenie było niemalże pewne. Powodowie po powzięciu decyzji o braku możliwości zabudowy działki kontaktowali się z urzędnikami gminy, by ustalić warunki w jakich może dojść do zmiany planu zagospodarowania w obrębie dotyczącym ich działki. Zostali poinformowani, że ta procedura może trwać około 3-4 lat i mimo to zdecydowali się zaczekać. Wielokrotnie dopytywali o postępy przy pracach, aż do chwili wniesienia niniejszego pozwu. Ostatecznie okazało się, że mimo upływu 8 lat od chwili zakupu działki, budowa domu w tej lokalizacji jest nadal niemożliwa. Powodowie do tej pory nie zrealizowali swojego zamierzenia.

Odnieść się jeszcze należy do podniesionego przez pozwaną zarzutu przedawnienia roszczenia powodów. Sąd nie uwzględnił podniesionego zarzutu, gdyż ze względu na treść art. 5 k.c. stanowi on nadużycie prawa podmiotowego przysługującego pozwanej.

Zgodnie z art. 442¹ § 1 k.c. roszczenia o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym przedawniają się po upływie 3 lat od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się lub mógł się dowiedzieć przy zachowaniu należytej staranności o szkodzie i osobie zobowiązanej do jej naprawienia. Oznacza to, iż poszkodowany musi zdobyć łącznie wiedzę na temat przedmiotowych przesłanek bądź przy należytej staranności móc ją zdobyć. Termin 3-letni jest terminem ruchomym, a jego początek zależy od zaistnienia subiektywnego stanu wiedzy. Poszkodowany wie o szkodzie wtedy, gdy zdaje sobie sprawę z ujemnych następstw danego zdarzenia. Bez znaczenia jest okoliczność, kiedy poszkodowany dowiedział się o rzeczywistych rozmiarach uszczerbku oraz trwałości jej następstw, a w szczególności o wysokości należnego mu odszkodowania.

Podzielić należy stanowisko pozwanego, że roszczenie powodów uległo przedawnieniu. Przyjmując nawet, że początek biegu terminu przedawnienia to dzień wydania decyzji odmawiającej powodom wydania pozwolenia na budowę (9.10.2015 r.) należy przyjąć, że późniejsze działania powodów zmierzały w istocie do polubownego rozwiązania problemu. To za sugestią, a właściwie namową pracowników pozwanego wystąpili do gminy z wnioskiem o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego i wielokrotnie zasięgaliby informacji, co do jego postępów. Tu należy wskazać chociażby na pismo powodów skierowane do prezydenta miasta z dnia 24 maja 2017 r. (k. 33-34), w którym ponownie domagali się podjęcia prac nad zmianą planu zagospodarowania, grożąc iż w razie bezczynności skierują sprawę do sądu o odszkodowanie za straty finansowe poprzez wprowadzenie ich w błąd przy zakupie nieruchomości przez błędne wydanie wypisu z planu zagospodarowania. Treść tego pisma wyraźnie wskazuje, że powodowie wiedzieli, że ponieśli szkodę w związku z błędnym wydaniem wypisu z planu zagospodarowania, ale na skutek działań pozwanego wstrzymują się z podejmowaniem kroków prawnych zmierzających do uzyskania odszkodowania.

Zdaniem sądu skorzystanie przez pozwaną w niniejszej sprawie z zarzutu przedawnienia stanowi jednak nadużycie prawa podmiotowego i skutkuje odmową udzielenia ochrony prawu pozwanej w oparciu o art. 5 k.c. Wykonanie przysługującego pozwanej prawa podmiotowego narusza zasady współżycia społecznego i dobre obyczaje.

Zachowanie pozwanego w toku tego procesu narusza w sposób rażący zasady współżycia społecznego w postaci uczciwego postępowania, lojalności wobec partnera, dobrej wiary w sensie obiektywnym.

W tym względzie należy wskazać, że urzędnicy pozwanej Gminy od chwili zgłoszenia przez powodów kwestii błędnie wystawionego dokumentu urzędowego starali się podejmować wszelkie działania zmierzające do uspokojenia złych nastrojów powodów i zapewniania, że z powstałej sytuacji można wyjść w sposób zadowalający dla powodów. Czynili wręcz starania mające upewnić powodów, że droga do zmiany planu będzie miała swój szczęśliwy finał.

Od początku wprowadzali powodów w błąd przekonując, że działania pozwanego przy wydawaniu wypisu z planu zagospodarowania przestrzennego były prawidłowe. Udało im się stworzyć wrażenie, że wystąpienie przez powodów z wnioskiem o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego będzie najkorzystniejsza dla nich drogą, która zniweluje skutki błędu wywołanego zakupem przez nich tej nieruchomości.

Od czasu złożenia przez powodów wniosku o zmianę planu zagospodarowania pracownicy pozwanego nie udzielili im rzetelnych informacji w zakresie czasu, jaki potrzebny jest do przeprowadzenia procedury zmiany planu zagospodarowania. Utwierdzając ich w przekonaniu, że do końca 2020 r. procedura ta zostanie zakończona. Tak było m.in. w piśmie z dnia 11 lipca 2017 r., gdzie wskazano: „Starając się (...) oczekiwaniami, pragnę zapewnić, że prace nad zmianą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy (...) zostaną rozpoczęte w miarę zakończenia prac planistycznych nad planami, które obecnie są w trakcie opracowywania zgodnie z wieloletnim programem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obszarze miasta T. na lata 2016-2020”. Następnie w czerwcu 2020 r. powodowie otrzymali informację o konieczności uzyskania kolejnych materiałów niezbędnych w procesie zmiany planu (k.46), w tym m.in. opracowania ekofizjograficznego czy inwentaryzacji urbanistycznej w terenie. Wskazano również, że konieczne będzie przeprowadzenie również konsultacji społecznych, opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko, prognozę skutków finansowych oraz ewentualnie wystąpienie o zgodę na przekształcenie terenów leśnych na cele nieleśne. Z uwagi na obowiązujący wówczas stan epidemii przeprowadzenie konsultacji społecznych zaplanowano po zniesieniu tego stanu. Następnie w piśmie z dnia 16 sierpnia 2021 r. wyjaśniono, że trwają prace nad sporządzeniem części tekstowej planu oraz pozyskiwanie i opracowywanie danych niezbędnych do sporządzenia wniosku o przekształcenie terenów leśnych na cele nieleśne.

To syntetyczne przedstawienie stanowiska jakie prezentowała gmina wskazuje, że powodowie nie uzyskali od pozwanej rzetelnych informacji czy plan zagospodarowania zostanie sporządzony zgodnie z zapewnieniami do końca 2020 r. i czy zmiana będzie zgodna z ich oczekiwaniami. Nawet zeznający w charakterze świadka D. Ź. (1) nie potrafił określić czy zmiana planu nastąpić może w kierunku oczekiwanym przez powodów czy też nie, początkowo wskazując, że decyzja taka została już podjęta, by chwilę później wskazać, że nie wyklucza możliwości zmiany, gdyż jednoznacznej decyzji w tym zakresie nie ma. Nie może ująć uwadze również to, że wniosek o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego nie stanowi wniosku wiążącego dla gminy, z którym łączy się jej obowiązek sporządzenia planu. Ma on charakter jedynie postulatu i nie jest wnioskiem w indywidualnej sprawie, o którym mówi kodeks postępowania administracyjnego. Już tylko z tego względu wnioskodawców nie chronią zasady postępowania administracyjnego takie jak: zasada informowania stron, uwzględniania słusznego interesu obywateli czy też zasada zaufania.

Czas w jakim powodowie wnieśli niniejszy pozew do sądu po upływie terminu przedawnienia nie został w sposób rażący przekroczony. Zważywszy, że w okresie od marca 2020 r. obowiązywał w Polsce stan epidemii, nie można zarzucić powodom, że nie dbali w należyty sposób o swoje interesy. Ponadto powodowie idąc za sugestią pozwanego wybrali koncyliacyjny sposób rozwiązania problemu licząc na załatwienie problemu w sposób sugerowany przez pozwanego (sprawcę szkody).

W tym stanie rzeczy, mając na uwadze całokształt okoliczności sprawy, sąd uwzględnił żądanie powodów w całości i zasądził na ich rzecz od pozwanej Gminy kwotę 100.000,00 zł z ustawowymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach procesu jest art. 98 § 1 i § 2 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu prowadzonego przez stronę osobiście lub przez pełnomocnika, który nie jest adwokatem, radcą prawnym lub rzecznikiem patentowym, zalicza się poniesione przez nią koszty sądowe, koszty przejazdów do sądu strony lub jej pełnomocnika oraz równowartość zarobku utraconego wskutek stawiennictwa w sądzie.

Powodowie osobiście prowadzili proces i ponieśli jedynie koszt opłaty od pozwu w wysokości 5.000 zł. Ta kwota łącznie podlega zwrotowi przez pozwanego na rzecz powodów.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.