

Sygn. akt I ACa 678/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 października 2014 roku

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Bożena Oworuszko
Sędzia:	SA Ewa Lauber-Drzazga (spr.)
Sędzia:	SA Zbigniew Grzywaczewski
Protokolant	Sekretarz sądowy Maciej Mazuryk

po rozpoznaniu w dniu 1 października 2014 roku w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa O. S., C. G. i M. G.

przeciwko Gminie T.

o odszkodowanie

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w Radomiu z dnia 28 czerwca 2013 roku, sygnatura akt I C 1807/08

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. oddala powództwo;
2. zasądza od powodów O. S., C. G. i M. G. na rzecz pozwanej Gminy T. kwoty po (...) (sześć tysięcy trzysta sześćdziesiąt jeden) złotych tytułem kosztów procesu;
3. nakazuje ściągnąć od powodów O. S., C. G. i M. G. na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Radomiu) kwoty po 514,66 (pięćset czternaście 66/100) złotych tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa;

II. zasądza od powodów O. S., C. G.

i M. G. na rzecz pozwanej Gminy T. kwoty po (...) (dziesięć tysięcy sto trzydzieści siedem) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

I ACa 678/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 28 czerwca 2013r. Sąd Okręgowy w Radomiu zasądził od Gminy T. na rzecz A. G. kwotę 500.220zł z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu.

Wyrok Sądu Okręgowego został oparty na następujących ustaleniach:

W dniu 16 sierpnia 2001r. Skarb Państwa sprzedał A. G. przedsiębiorstwo pod nazwą Przedsiębiorstwo (...) w W. obejmujące środki trwałe, zobowiązania, wierzytelności, prawo użytkowania wieczystego gruntów, budynki, budowle i inne urządzenia posadowione na tych gruntach i m.in. prawo wieczystego użytkowania dwóch działek o numerach (...) i powierzchni 4,01ha, położone w J. gmina T., za cenę 1.930.000zł.

W dacie zakupu przedsiębiorstwa przez A. G. obowiązywała uchwała Rady Gminy T. z 13 grudnia 1994r. zatwierdzająca miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w którym działki nr (...) położone w wsi J. znajdowały się na terenie określonym symbolem (...) jako obszary promocji rozwoju gospodarczego.

W dniu 16 kwietnia 2004r. wszedł w życie nowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z którym cała działka nr (...) oraz część działki (...) znalazły się na terenie oznaczonym symbolem R-tereny upraw rolnych. Obydwie działki znalazły się w pasie rezerwy komunikacyjnej pod autostradę (...) (zakaz zabudowy i trwałego inwestowania). Zmiana planu dotyczyła prawie 55% obszaru tych dwóch działek.

A. G. planował uruchomienie na tej nieruchomości bazy przeładunku paliw płynnych z wykorzystaniem znajdującej się na nich bazy transportowej. Po zmianie planu miejscowego w dniu 1 maja 2005r. sprzedał przedmiotowe działki (...) spółki jawnej (...). C. i J. M.", za kwotę 2.000.000zł.

Pismem z 25 lipca 2005r. A. G. wystąpił do burmistrza T. o zapłatę na jego rzecz kwoty 1.544.580zł z tytułu obniżenia wartości części gruntów działki nr (...) na skutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy T..

Burmistrz nie uwzględnił wniosku o wypłatę odszkodowania.

A. G. zlecił rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie ekspertyzy zgodnie z którą nastąpiło obniżenie wartości części nieruchomości powoda o powierzchni 22.000m² o kwotę 883.460zł i o zasądzenie takiej kwoty wystąpił w niniejszym sporze.

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo jest usprawiedliwione co do zasady.

Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2003.80.717 ze zm.) w sytuacji, gdy 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 może, z zastrzeżeniem ustępu drugiego tego artykułu żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Przepis ustępu drugiego tego artykułu przewiduje, że realizacja wyżej wymienionych roszczeń może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej oraz, że z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają. Przepis ustępu trzeciego tego artykułu określa, że jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw o których mowa w usypie 1 i 2 tego artykułu, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Na zlecenie Sądu Okręgowego zostały sporządzone trzy opinie biegłych.

Biegły rzeczoznawca majątkowy M. J. ustalił, iż na dzień sprzedaży wartość przedmiotowej nieruchomości po zmianie planu miejscowego uległa obniżeniu o kwotę 405.006zł.

Biegła sądowa z zakresu (...) określiła zmniejszenie wartości nieruchomości na kwotę 631.000zł.

Biegły sądowy zakresu szacowania nieruchomości W. B. różnicę wynikającą ze zmniejszenia wartości nieruchomości ustalił na kwotę 500.220zł.

Sąd Okręgowy odrzucając skrajne wielkości oszacowanego zmniejszenia wartości nieruchomości przyjął jako wielkość pośrednią kwotę 500.220zł wskazaną w opinii W. B..

A. G. do tej kwoty ograniczył powództwo.

Od tego wyroku pozwana Gmina złożyła apelację zarzucając naruszenie art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 5 kc poprzez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, iż roszczenie powoda o zapłatę jest uzasadnione pomimo, iż powód nabył nieruchomość jako część przedsiębiorstwa za cenę znacznie wyższą niż ją zbył po zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wskazując na powyższe pozwana wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa ewentualnie uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W toku postępowania przed Sądem Apelacyjnym A. G. zmarł i w jego miejsce wstąpili spadkobiercy: O. S., C. G. i M. G., którzy wnosili o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja pozwanej Gminy jest zasadna jakkolwiek Sąd Apelacyjny nie podziela w całości zawartej w niej argumentacji.

Przede wszystkim bez znaczenia dla oceny zasadności roszczenia powodów pozostaje okoliczność za jaką cenę A. G. kupił przedsiębiorstwo od Skarbu Państwa. W skład tego przedsiębiorstwa poza majątkiem ruchomym i nieruchomym wchodziły bowiem również jego zobowiązania i trudno określić jaka była jego rzeczywista wartość, a tym bardziej wartość przedmiotowych działek.

Co do zasady A. G., a obecnie jego spadkobiercom, służyło roszczenie z art. z art. 36 ust.3 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym albowiem z opinii biegłych powołanych w niniejszej sprawie wynika, że wartość objętych sporem działek uległa obniżeniu w związku ze zmianą planu miejscowego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego w okolicznościach niniejszej sprawy brak jest jednak podstaw do uwzględnienia roszczenia na podstawie powyższego przepisu.

Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wysokość odszkodowania ustala się na dzień sprzedaży i obniżenie wartości stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed zmianą planu miejscowego, a wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu po zmianie planu miejscowego. Stosownie do tego przepisu biegli obliczyli obniżenie wartości przedmiotowych działek jako różnicę między wartością działek inwestycyjnych jakimi były przed zmianą planu, a wartością działek rolnych jakimi stały się po zmianie planu miejscowego.

Należy jednak zauważyć, iż ze wszystkich opinii biegłych wynika, iż wartość tych działek przed zmianą planu wynosiła odpowiednio 564.329,70zł, 1.378.000zł i 973.690zł, zaś A. G. sprzedał je za kwotę 2.000.000zł.

Art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003r. ma na celu wyrównanie właścicielowi czy użytkownikowi wieczystemu rzeczywistej szkody poniesionej na skutek zmiany planu miejscowego. W okolicznościach niniejszej sprawy sytuacja taka nie ma miejsca skoro A. G. sprzedał przedmiotowe działki za cenę przewyższającą ich wartość sprzed zmiany planu miejscowego.

Z tych względów i na podstawie art. 386 § 1 kpc i art. 108 § 1 kpc Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.