

Sygn. akt: I C 411/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lutego 2017 r.

Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Jakub Drzastwa

Protokolant: Małgorzata Drelich

po rozpoznaniu w dniu 10 lutego 2017 r. w Bielsku-Białej

na rozprawie

sprawy z powództwa A. K.

przeciwko Gminie Ż.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej Gminy Ż. na rzecz powódki A. K. kwotę 76.068 zł;
2. z pozostałym zakresie powództwo oddala;
3. zasądza od pozwanej Gminy Ż. na rzecz powódki A. K. kwotę 4.428 zł – tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. nakazuje ściągnąć z zasądzonych w punkcie 1. na rzecz powódki roszczenia na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej kwotę 3.223,15 zł;
5. nakazuje pobrać od pozwanej Gminy Ż. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej kwotę 4.864,70 zł.

Sędzia

Sygn. akt IC411/15

UZASADNIENIE

A. K. w pozwie dat. 18.09. 2015 r. wniosła przeciwko Gminie Ż. o zasądzenie kwoty 95 000 zł tytułem odszkodowania za obniżenie wartości działki o numerze (...) położonej w Ż. przy ul. (...) objętej KW (...).

W uzasadnieniu podała, iż jest właścicielką nieruchomości położonej w Ż. - P., ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...), która na skutek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w 2005r. w znacznej części została przeznaczona pod drogi gminne, co z kolei zdaniem powódki przyczyniło się do tego, że nieruchomość stała się niepełnowartościowa jako działka budowlana; do zabudowy pozostaje pas o szerokości 7 metrów.

Powódka podniosła, że miała zamiar sprzedaży nieruchomości, a średnia cena jaką mogła za nią uzyskać to ok. 80 zł za metr kwadratowy, a więc łącznie 145 000,00 zł. Z uwagi jednak na ograniczenia wynikające ze zmienionego planu, działka straciła na wartości tj. można ją zbyć za kwotę około 50 000,00 zł. Nadto znalezienie nabywcy na przedmiotową działkę w jej obecnym stanie jest praktycznie niemożliwe.

Postanowieniem z dn. 28.09.2015r. (k.7) zwolniono powódkę od kosztów postępowania i ustanowiono dla niej pełnomocnika z urzędu.

Pełnomocnik z urzędu powódki do pisma dat. 13.11.2015r. (k.16-17) dołączył m.in. opinię rzeczoznawcy (k.31-52) sporządzoną na zlecenie powódki, w której określono zmniejszenie wartości działki na kwotę 100 630 zł.

W odpowiedzi na pozew dat. 01.12.2015r. (k. 53 - 54) Gmina Ż. wniosła o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu swojego stanowiska podniosła brak legitymacji procesowej powódki, która jedynie wykazuje zamiar zbycia przedmiotowej nieruchomości, wywodząc z tej okoliczności powstanie po jej stronie szkody, nie jest zatem zbywcą do którego odnosi się art. 36 ust. 3 ustawy z dn. 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nadto, pozwana podniosła, że odszkodowanie, o którym mowa w art. 36 ust. 1 pkt. 1 w/w ustawy przysługuje za poniesioną szkodę, która jej zdaniem w przedmiotowej sprawie nie wystąpiła.

Pozwana wskazała, że przeznaczenie tej działki w obecnie obowiązującym MPZP jest takie samo, jak w poprzedzającym go planie z roku 2005.

Zgodnie z art. 37 ust. 3 w/w ustawy roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 3 można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące. Tym samym jako, że termin pięcioletni o którym wspomina art. 36 ust 3 jest terminem zawitym, jego niezachowanie wiąże się z utratą możliwości wytoczenia powództwa do sądu powszechnego.

Z ostrożności procesowej pozwana zakwestionowała także wysokość dochodzonego odszkodowania, uznając je za zawyżone i w żaden sposób nieudowodnione.

W piśmie dat. 17.12.2015 r. (k. 80-91) powódka podtrzymała żądanie pozwu, podnosząc, że zarzuty pozwanej dotyczące braku legitymacji procesowej strony powodowej i upływu terminu zawitego określonego w art. 37 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są bezpodstawne i wynikają z błędnego przyjęcia, że powódka dochodzi roszczenia, o którym mowa w art. 36 ust. 3 ustawy.

Tymczasem opiera ona swoje roszczenie na art. 36 ust. 1 pkt.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na co wskazywała już w piśmie z dnia 22 maja 2015r. kierowanym do Burmistrza Miasta Ż. zwracając się o rekompensatę rzeczywiście poniesionej szkody.

Na skutek uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego w 2005r. działka powódki – wcześniej w całości budowlana – częściowo została przeznaczona pod drogi publiczne. Obecnie istnieje możliwość posadowienia budynku o szerokości najwyżej 7 metrów. Taka zmiana niewątpliwie wpływa wartość rynkową nieruchomości, a żądana kwota odszkodowania odpowiada rzeczywiście poniesionej szkodzie tj. zmniejszeniu wartości rynkowej działki.

W piśmie dat. 22.01.2016 r. (k. 88 - 89) pozwana podniosła zarzut przedawnienia przedmiotowego roszczenia.

Ponadto, z ostrożności procesowej pozwana zakwestionowała poprawność wniosków końcowych prywatnej opinii biegłego; w oparciu o wyrysy z planu zagospodarowania przestrzennego nie można wiarygodnie ustalić jaka część działki nr (...) jest w obszarze (...) lub też KD1.

Pozwana podniosła, że wnioski strony powodowej, że działka nr (...) nie jest działką budowlaną są błędne, bowiem istniejące ograniczenia wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zmieniają charakteru działki lecz tylko sposób jej zabudowy. Strona powodowa nie udowodniła, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyczyniło się do powstania szkody, a to z uwagi na to, że zgodnie z treścią paragrafu 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków

technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dopuszcza się posadowienie budynku w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka A. K. jest właścicielem nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) o pow. 1 800m² położonej w Ż., dla której Sąd Rejonowy w Żywcu prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Własność tej nieruchomości powódka uzyskała przed laty w drodze darowizny.

W 1986r. powódka - jako właścicielka działki - otrzymała decyzję o pozwoleniu na budowę trwałego ogrodzenia siatkowego.

(dowody: odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) k. 19, przesłuchanie powódki k. 95 – 96, kopia decyzji k.27)

W okresie do dnia 22.06.2005r. nieruchomość oznaczona jako działka nr (...) położona w Ż. - P. znajdowała się w obszarze jednostki urbanistycznej o symbolu 03 (...) Tereny zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej, działka w części północnej przylegała do drogi „podlesie” nr (...).

(dowody: wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania k.23 -24)

Od dnia 23.06.2005r. działka nr (...) leży w obszarze objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą nr (...) z dn. 21 marca 2005 r. ustalono, że działka ewidencyjna nr (...) położona w miejscowości Ż. znajduje się na terenach o (...) tereny dróg publicznych - drogi lokalne, KDd - tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe i C1- (...) - tereny zabudowy mieszkaniowej i jednorodzinnej.

(dowody: uchwała Rady Miejskiej w Ż. k. 67- 75, wyrys k. 76)

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego miasta Ż. uchwalonym przez Radę Miejską uchwałą nr (...) Rady Miejskiej w Ż. z dnia 28 listopada 2013 r. działka nr (...) nadal położona jest na obszarze oznaczonym symbolem (...) tereny dróg publicznych - drogi lokalne, KDd - tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe i C1- (...) - tereny zabudowy mieszkaniowej i jednorodzinnej.

(dowody : uchwała Rady Miejskiej w Ż. k 55 – 65, wyrysy k. 20-21, 66)

Powódka w 2014r. sprzedała przedmiotową działkę za kwotę 180 000zł, ale kiedy okazało się, że działka ma ograniczenia w zabudowie, wówczas z inicjatywy nabywcy doszło do powrotnego przeniesienia własności na rzecz powódki w lutym 2015r.

(dowody: przesłuchanie powódki k 95 – 96 , protokół k.231)

Pismem dat. 22.05.2015r. powódka zwróciła się do Burmistrza Miasta Ż. o przedstawienie propozycji ugodowego rozwiązania sporu i zrekompensowania poniesionej przez nią szkody w związku z wprowadzonymi zmianami w MPZP.

W odpowiedzi dat. 01.06.2015r. podano, że brak jest podstaw do uwzględnienia wniosku w trybie przepisu art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a ustalenia planu w żaden sposób nie ograniczają korzystania z przedmiotowej nieruchomości.

(dowody: pismo powódki z dnia 22 maja 2015 r. k.28 – 29, odpowiedź z dnia 1 czerwca 2015 r. k.30)

Na zlecenie powódki, rzeczoznawca majątkowy J. K. sporządził opinię dat. 14.09.2015r., w której wyliczył zmniejszenie wartości działki powódki na kwotę 100 630zł.

(dowód: opinia k.32-52)

Przedmiotowa działka ma kształt prostokąta o średnich wymiarach 97,5 x 18 m; jest w całości ogrodzona siatką stalową. Jest to działka niezabudowana położona w korzystnym otoczeniu. Jest położona przy ul. (...) z faktycznym dostępem do drogi od strony północno-wschodniego narożnika.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działka jest częściowo przeznaczona pod drogi lokalne – 120m², pod drogi dojazdowe – 175m², pozostała część pod zabudowę mieszkalną – 1 505m².

Przed zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w 2005r. na działce nie było ograniczeń w korzystaniu, a po zmianie wprowadzono nieprzekraczalną linię zabudowy od strony wschodniej i północnej wynoszącą 6 metrów od krawędzi jezdni oraz ograniczenia wynikające z oznaczonej strefy oddziaływania linii wysokiego napięcia – zasięg strefy – ok. 12 metrów w południowej części działki.

(dowody: opinia biegłego sądowego M. S. k. 207-231, częściowo opinia biegłego Z. K. k.113)

Na działce powódki nie ma możliwości wybudowania budynku mieszkalnego w odległości mniejszej niż 4 metry od granicy – w przypadku ściany z otworami okiennymi lub drzwiowymi oraz 3 metry od granicy – w przypadku ściany bez otworów okiennych i drzwiowych, co praktycznie oznacza, że na działce powódki można wybudować budynek o szerokości do 7 metrów , a więc o dwa metry węższy aniżeli standardowy dom jednorodzinny.

(dowody: opinia biegłego sądowego M. S. k. 207-231, częściowo opinia biegłego Z. K. k.113)

Budynek winien być posadowiony wzdłuż dłuższej osi działki, co spowoduje że dłuższa ściana budynku będzie pozbawiona otworów okiennych i drzwiowych. Wobec powyższego, w wyniku zmiany planu zagospodarowania przestrzennego w 2005r. na

działce nie ma możliwości swobodnej budowy budynku jednorodzinnego i w związku z tym nie jest to działka typowo budowlana.

Rynkowa wartość przedmiotowej działki powódki uległa zmniejszeniu o kwotę 76 068zł ze względu na zmianę planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego.

(dowód: opinia biegłego sądowego M. S. k. 207-231)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo należało uwzględnić częściowo.

Opiera się na przepisie art. 36 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym 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 nr (...) z dn. 21 marca 2005 r. nowego planu nieruchomość powódki oznaczona jako działka nr (...) zmieniła w części przeznaczenie, albowiem uprzednio była w całości działką budowlaną, zaś następnie w części została przeznaczona pod drogi publiczne. Zmiana ta spowodowała istotne ograniczenie funkcji budowlanej, albowiem do faktycznej zabudowy budynkiem pozostał pas o szerokości 7 metrów. Spowodowało to zmniejszenie wartości rynkowej nieruchomości powódki o kwotę 76 068zł. Ubytek wartości o tę kwotę wynika z opinii biegłego sądowego M. S., która w ogóle nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Sąd nie podzielił argumentacji strony pozwanej.

Zarzut pozwanego dotyczący braku legitymacji procesowej powódki jest nietrafiony. Powódka bowiem oparła swoje roszczenie na podstawie wynikającej z art. 36 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie zaś - tak jak zinterpretował pozwany - na art. 36 ust. 3 tej ustawy.

Nie sposób się również zgodzić z zarzutem przedawnienia pozwanego przedmiotowego roszczenia, z uwagi na upływ pięcioletniego terminu wskazanego w art. 37 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pięcioletni termin mający charakter terminu zawitego, a nie przedawnienia, dotyczy wyłącznie roszczeń z art. 36 ust. 3 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przysługujących uprawnionym w przypadku zbycia nieruchomości. Natomiast powódka jako podstawę zgłoszonego roszczenia wskazała art. 36 ust.1, do którego termin pięcioletni nie ma zastosowania.

Przepisy art. 36 ust. 1 i 2 ustawy oraz przepis art. 36 ust. 3 ustawy statuują różne roszczenia, których przesłanki są od siebie wyraźnie odmienne.

Także wniosek strony pozwanej, że wskutek wprowadzonego planu zagospodarowania przestrzennego działka nr (...) nie utraciła charakteru działki budowlanej nie jest słuszny w tym sensie, że skoro część nieruchomości została wyłączona spod możliwości zabudowy, to pociągnęło to za sobą wyraźny spadek wartości nieruchomości, a to wobec ograniczenia zabudowy do pasa o szerokości 7 metrów.

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 tylko o faktyczną zmianę sposobu korzystania z nieruchomości, ale także samą zmianę możliwości w sposobie korzystania (por. wyrok Sadu Najwyższego z dnia 10.12.2006r, VCSK 332/06 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9.09.2009r., V CSK 46/09).

Bez względu na to czy nieruchomość jest sprzedawana czy nie, właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, której wartość uległa obiektywnemu obniżeniu w związku z zaistnieniem przesłanek, o których mowa w art. 36 ust.1 ustawy, przysługuje w stosunku do gminy roszczenie odszkodowawcze.

Jeśli chodzi o wymiar odszkodowania, Sąd oparł się na pisemnej opinii biegłego sądowego M. S. dat. 18.11.2016r. (k.207-231).

Opinia nie była kwestionowana przez strony; nie zgłoszono wobec niej zarzutów.

Sąd uznał opinię biegłego za fachową i przekonującą, sporządzoną w sposób jasny i przejrzysty.

Wyliczył on, że zmniejszenie wartości nieruchomości powódki po zmianie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w 2005r. wynosi 76 068zł.

Biegły przyjął, że zmiana planu spowodowała spadek wartości o połowę z 152 136zł do kwoty 76 068zł. Wyliczenie to nie zostało podważone w procesie i wydaje się być zgodne z doświadczeniem życiowym.

W zakresie dotyczącym tego, iż w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działka jest częściowo przeznaczona pod drogi lokalne – 120m², pod drogi dojazdowe – 175m², pozostała część pod zabudowę mieszkalną – 1 505m²., jak i też odnośnie tego, że szerokość terenu do zabudowy wynosi ok. 7 m² oparto się również na pisemnej opinii Z. K. (k. 113) – w tej części niespornej.

Wobec zatem całości przytoczonych względów, zasądzono do pozwanej Gminy na rzecz powódki kwotę 76 068zł, oddalając w pozostałej części powództwo jako zbyt wygórowane.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 100 zd. 1 kpc, rozdzielając je stosunkowo stosownie do wyniku procesu. Powódka wygrała proces w 80%. Na koszty procesu złożyły się: opłata od pozwu w wys. 4 750zł, koszty zastępstwa procesowego pozwanej w wys. 3 600zł, wynagrodzenie należne pełnomocnikowi z urzędu powódki w wys. 4 428zł oraz koszty opinii biegłych w wys. 3 337,85zł – co łącznie daje kwotę 16 115,85zł.

W pkt 3 wyroku zasądzoneo zatem od pozwanej na rzecz powódki kwotę 4 428zł tytułem zwrotu części kosztów procesu, zaś w pkt 4 wyroku nakazano ściągnąć z zasądzzonego w pkt 1 roszczenia na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej kwotę 3 223,15zł, natomiast w pkt 5 wyroku nakazano pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej kwotę 4 864,70 zł. – na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych

Sędzia: