

Sygn. akt **IC 764/11**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lipca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Mariusz Tchórzewski

Protokolant: Małgorzata Siuda

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 26 czerwca 2014 r. w Lublinie

sprawy z powództwa A. C.

przeciwko Gminie M. L.

o zapłatę kwoty 466897,32 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1.09.2011 r.

I. zasądza od pozwanej Gminy M. L. na rzecz powoda A. C. kwotę 466897,32 (czterysta sześćdziesiąt sześć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt siedem 32/100) zł z ustawowymi odsetkami od dnia 31.10.2011 r.;

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanej Gminy M. L. na rzecz powoda A. C. kwotę 29978,- (dwadzieścia dziewięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt osiem) zł tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje ściągnąć od Gminy M. L. na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Lublinie kwotę 491,03 (czterysta dziewięćdziesiąt jeden 03/100) zł tytułem częściowego zwrotu kosztów postępowania, pokrytych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa;

V. nakazuje ściągnąć z roszczenia zasądzonego na rzecz powoda w punkcie I. wyroku, na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Lublinie kwotę 138,50 (sto trzydzieści osiem 50/100) zł tytułem częściowego zwrotu kosztów postępowania, pokrytych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa.

IC 764/11 UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15 września 2011 roku (data wpływu) A. C. domagał się zasądzenia od Gminy M. L. kwoty 595 785 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 1 września 2011 roku tytułem odszkodowania za szkodę związaną z obniżeniem wartości rynkowej nieruchomości powoda, powstałą na skutek zmiany planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonej w 2007 r.

W uzasadnieniu wskazał, iż był właścicielem nieruchomości położonej w L. przy ulicy (...), oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) obręb (...) – R. Gmina L., o pow. 0,0698 ha, dla której Sąd Rejonowy Lublin – Zachód w Lublinie prowadził księgę wieczystą nr (...). Uchwałą Rady Miasta z dnia 25 października 2007 roku Nr (...) dokonano zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego przedmiotową nieruchomość w taki sposób, iż dawną funkcję usługową działki zmieniono na teren komunikacji pieszej oraz drogi dojazdowe, oznaczając je symbolami (...) oraz (...) i (...) - (...). W ocenie powoda, w wyniku zmiany planu zagospodarowania przestrzennego doszło do sytuacji, w której nie mógł korzystać z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym jej przeznaczeniem, a obniżeniu uległa jej wartość. Powód wskazywał, iż pismami z dnia 26 kwietnia 2010 roku i z dnia

19 stycznia 2011 roku dwukrotnie zwracał się do Urzędu Miasta L. z wnioskiem o wykup nieruchomości powołując się na art. 36 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 23 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pierwotnie poinformowano go o braku środków umożliwiających realizację zakupu nieruchomości, a następnie odstąpiono od podejmowania jakichkolwiek działań w celu rozstrzygnięcia o zgłoszonym żądaniu. W oparciu o prywatną ekspertyzę powód ustalił, że realna utrata wartości działki spowodowana zmianą przeznaczenia tej nieruchomości w 2007 r. wyniosła 639 577,40 złotych. W dniu 3 lutego 2011 roku A. C. sprzedał (...) Sp. z o.o. w L. za cenę 100 260 złotych, wyższą od sporządzonej wyceny, lecz wielokrotnie niższą od wartości nieruchomości sprzed daty zmiany jej przeznaczenia. Wobec dokonanej sprzedaży, pismem z dnia 19 kwietnia 2011 roku ponownie zwrócił się do Urzędu Miasta w L. z żądaniem wypłaty odszkodowania w wysokości 595 785 złotych na podstawie art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu przestrzennym, w terminie do dnia 31 sierpnia 2011 roku. Brak odpowiedzi spowodował, iż w dniu 5 września 2011 roku poinformował (...) Urzędu Miasta L. o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego (pozew z uzasadnieniem k. 2-4).

W odpowiedzi na pozew z dnia 12 grudnia 2011 roku pozwana Gmina M. L. powództwa nie uznała i wniosła o jego oddalenie. W uzasadnieniu pozwana przyznała okoliczności faktyczne związane z podjętą w dniu 25 października 2007 roku uchwałą o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w wyniku, której zmianie uległo przeznaczenie funkcjonalne obszaru działki oznaczonej jako (...), która powstała w wyniku podziału nieruchomości opatrzonej numerem ewidencyjnym (...) (istniejącej w dacie wejścia w życie stosownej uchwały rady miasta). Pozwana podniosła, iż przed zmianą planu część działki (...) położona była w czterech obszarach funkcjonalnych: 1/ część zachodnia oznaczona symbolem KX – teren komunikacji pieszej z przeznaczeniem gruntów pod tereny wydzielonych ciągów pieszych; 2/ część centralna oznaczona symbolem UC – tereny koncentracji funkcji usługowych z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod lokalizację programów różnorodnych funkcji, o wysokim stopniu atrakcyjności i odpowiednich standardach z zakresu: administracji, finansów i ubezpieczeń, kultury, turystyki, handlu itp. z wykluczeniem obiektów wielokubaturowych; 3/ część wschodnia (wewnętrzna) część oznaczona symbolem KDD – tereny tras komunikacyjnych z przeznaczeniem gruntów pod tereny dróg (ulic) publicznych i urządzeń z nimi związanych – ulica dojazdowa, 4/ część wschodnia (zewnątrzna) oznaczona symbolem KDG – tereny tras komunikacyjnych z przeznaczeniem gruntów pod tereny dróg (ulic) publicznych i urządzeń z nimi związanych – ulica główna. Obowiązująca od 13 stycznia 2008 roku zmiana planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzona uchwałą Rady Miasta L. nr (...) z dnia 25 października 2007 roku faktycznie przyniosła zmianę przeznaczenia funkcjonalnego obszaru działki nr (...), która na skutek zmiany objęta została 3 obszarami funkcjonalnymi: 1/ zachodnia i centralna część oznaczona symbolem (...) 34KX – tereny komunikacji pieszej z przeznaczeniem gruntów pod tereny wydzielonych ciągów pieszych; 2/ wschodnia (wewnętrzna) część oznaczona symbolem (...) – tereny komunikacji drogowej z przeznaczeniem gruntów pod tereny dróg publicznych – ulica klasy dojazdowej, gminna; 3/ wschodnia (zewnątrzna) część oznaczona symbolem (...) – tereny komunikacji drogowej z przeznaczeniem gruntów pod tereny dróg publicznych – ulica klasy głównej – powiatowa. Porównanie zapisów obu planów, w ocenie pozwanej wskazuje jednak na częściową tylko zmianę sposobu użytkowania działki nr (...). Centralna jej część z funkcji usługowych istotnie została przekształcona na potrzeby komunikacji pieszej, jednak pozostałe części nieruchomości powoda nie zmieniły swojego przeznaczenia. Ponadto pozwana gmina podniosła zarzut, że porównanie zapisów planu oraz rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta L. część II wskazuje, że działka (...) (tym samym jej część - działka (...)) nie była w dacie wejścia w życie zmiany planu samodzielną działką budowlaną. Szerokość działki (...) metrów nie pozwalała na indywidualną zabudowę kubaturową. Projektowane zagospodarowanie funkcjonalne w poprzednim planie powodowało brak możliwości racjonalnego wykorzystania całego obszaru działki nr (...) oznaczonego obszarem UC, dopiero zmiana z 2007 r. spowodowała, według pozwanej, realne zainteresowanie inwestorów całym nowopowstałym obszarem. Pozwana podniosła, iż mimo formalnej utraty wartości, nieruchomość powoda stała się od 2008 r. bardziej atrakcyjna dla potencjalnego inwestora, w aspekcie możliwości jej wykorzystania (odpowiedź na pozew k. 50-53).

Pismem procesowym z dnia 15 grudnia 2011 roku (k.61) powód, poprzez pełnomocnika, rozszerzył żądanie pozwu o odszkodowanie za obniżenie wartości przedmiotowej nieruchomości, w wyniku podjęcia w dniu 26 września 2002 roku przez Radę Miasta uchwały nr (...) zatwierdzającej szczegółowy plan zagospodarowania tego terenu, którym

objęta została również wyodrębniona obecnie działka nr (...) (czyli zgłosił nowe roszczenie obok dotychczasowego, oparte na innej podstawie faktycznej) (pismo procesowe k. 61-65).

Prawomocnym zarządzeniem z dnia 12 stycznia 2012 roku (k.78) zwrócono pozew w części obejmującej żądanie zasądzenia odszkodowania związanego ze zmniejszeniem wartości nieruchomości wskutek uchwalenia uchwałą Rady Miasta L. nr (...) z dnia 26 września 2002 roku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Strona powodowa wezwana do wskazania – wobec sprzecznych dotychczasowych oświadczeń procesowych - kwoty dochodzonego odszkodowania powiązanego ze zmianą planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą z dnia 25 października 2007 roku Nr (...) określiła ostatecznie kwotę odszkodowania powiązaną z tą podstawą faktyczną roszczenia, na sumę 466 897,32 złote (k. 86-89).

Prawomocnym postanowieniem z dnia 4 kwietnia 2012 roku umorzono postępowanie w zakresie żądania zapłaty odszkodowania ponad kwotę 466 897,32 złotych (zgłoszonego pierwotnie w pozwie) (postanowienie k. 102).

Ponownie zgłoszone roszczenie odszkodowawcze (128887,56 zł) związane z przywołaną uprzednio uchwałą z 2002 r. zostało w dniu 4.06.2012 r. wyłączane do odrębnego postępowania (zarządzenie k.109) i faktem bezspornym, znanym Sądowi z urzędu jest prawomocne już zakończenie tego odrębnego procesu, przed tutejszym Sądem.

Ostatecznie, zatem pod osąd w niniejszej sprawie poddane zostało żądanie powoda zasądzenia odszkodowania w kwocie 466897,32 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1.09.2011 r., opartego na zmianie wartości nieruchomości po wejściu w życie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonej w 2007 r.

Tak sprecyzowane stanowiska stron były już popierane do końca procesu, bez dalszych modyfikacji.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny.

A. C. był jednym ze współwłaścicieli nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), położonej w L. przy ulicy (...), o powierzchni 0,2794 ha, dla której Sąd Rejonowy w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą KW Nr (...) (okoliczność bezsporna).

Na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy M. L., nr (...), uchwalonego przez Radę Miejską Miasta L. w dniu 26 września 2002 roku, obejmującego południowo- zachodni obszar miasta zawarty między Aleją (...), ulicami (...), rzeką B. do mostu kolejowego na szlaku L., linią kolejową L. - W., ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa L. Nr 124, poz. 2671, działka o numerze (...) w ok. 30 % położona była na terenach koncentracji funkcji usługowych „UC”, a w pozostałym obszarze ok. 70 % na terenach komunikacji oznaczonych symbolami „KX”, „KDD” i (...).

Tereny koncentracji funkcji usługowych „UC” funkcjonowały z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod lokalizację programów różnorodnych funkcji o wysokim stopniu atrakcyjności, odpowiednich standardach z zakresu administracji, finansów i ubezpieczeń, kultury, turystyki, handlu, itp. z wykluczeniem realizacji supermarketów, tj. obiektów powyżej 2000 m^(2) powierzchni użytkowej sprzedażnej dla jednej funkcji. Ustalono na nich możliwość realizacji obiektów usługowych w wyznaczonej strefie zabudowy kubaturowej zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalną linię zabudowy kubaturowej – zgodnie z rysunkiem planu, wysokość realizowanych budynków dostosowaną do charakteru i wysokości otaczającej zabudowy, możliwość łączenia funkcji usługowej z funkcją mieszkaniową tj. możliwość realizacji nowych, bądź pozostawienia mieszkań na wyższych kondygnacjach, przy czym określono, iż wielkość programu mieszkaniowego dla nowo realizowanych inwestycji, nie może przekraczać 30 % powierzchni użytkowej docelowego programu zagospodarowania dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, jeśli nie stoi to w sprzeczności z zapisem dla stref polityki przestrzennej w obszarze, w którym zostały położone (uchwała Nr (...).k. 238-241, opinia k. 207-250).

W toku sądowego postępowania o zniesienie współwłasności działki nr (...), prowadzonego już po zatwierdzeniu planu zagospodarowania przestrzennego z 2002 roku, do współwłaścicieli nieruchomości zgłosił się inwestor zainteresowany jej zakupem, realizujący akcję skupu licznych w tym terenie, niewielkich, lub wąskich nieruchomości, w celu utworzenia obszaru nadającego się pod planowane inwestycje wielko kubaturowe oraz zainteresowany pozyskaniem nieruchomości w konfiguracji nawiązującej do granic obszaru „UC”, wykluczającej potencjalne zainteresowanie konkurentów (innych developerów) tymi terenami. Brak porozumienia w sprawie ceny nie doprowadził jednak do sfinalizowania transakcji obejmującej działkę (...). W 2006 roku do A. C. zgłosił się przedstawiciel kolejnego inwestora - W. P. - zainteresowany zakupem działki nr (...), w tym zwłaszcza części należącej faktycznie do powoda. Szczegółowe pertraktacje, co do ceny, rozpoczęły się w 2007 roku. Zakup wydzielonej faktycznie działki powoda wstrzymywało toczące się wciąż postępowanie o zniesienie współwłasności nieruchomości - działki nr (...). Ostatecznie współwłaściciele zdecydowali nawet o zniesieniu współwłasności, aby umożliwić sprzedaż części nieruchomości poszczególnym właścicielom, według własnych propozycji cenowych. Zamierzenia te zostały jednak unicestwione poprzez kolejną zmianę planu z 2007 roku (zeznania A. C. k. 60-60v, 299, 386, zeznania W. P. k. 121v-122v).

W dniu 25 października 2007 roku Rada Miejska Miasta L. uchwałą nr (...), ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa L. Nr 181, poz. 3203, zatwierdziła zmianę dotychczasowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującą swoim zakresem południową część ośrodka usługowego Centrum (...) w granicach od północnej linii rozgraniczającej ulicę (...), na wysokości od ulicy (...) do ulicy (...), od wschodniej linii rozgraniczającej ulicę (...), od południa - północnej granicy obszaru osiedli (...), od zachodu - wschodnia linia rozgraniczająca ulicę (...) we fragmencie. Zmiany zatwierdzone powyższą uchwałą weszły w życie z dniem 13 stycznia 2008 roku (uchwała Nr (...)k. 242-248).

Na mocy ugody sądowej z dnia 8 października 2009 roku, zawartej przed Sądem Rejonowym w Lublinie w sprawie II Ns 2198/02, nieruchomość oznaczona numerem geodezyjnym (...) została podzielona na dwie nieruchomości oznaczone numerami (...) i (...). A. C. stał się wyłącznym właścicielem nieruchomości oznaczonej numerem (...) o powierzchni 0,0698 ha położonej w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy (...) i sąsiedztwie ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy Lublin – Zachód X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr (...) (protokół k. 197-197v, opis i mapa k. 198).

Po dokonanej zmianie planu zagospodarowania przestrzennego działka A. C. przestała już jednak interesować dotychczasowego, potencjalnego nabywcę z uwagi na utratę przeznaczenia większej części jej terenu „UC”, którym inwestor (właściciel nieruchomości sąsiednich) był głównie zainteresowany, zakładając realizację dużej inwestycji budowlanej. Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego oznaczała w konsekwencji zmianę wartości działki nr (...), która znacznie zmalała (zeznania A. C. j.w., zeznania W. P. j.w.).

Dotychczasowy Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta L. część II z dnia 26 września 2002 roku przewidywał, iż obszar obecnej działki nr (...) w ok. 75 % znajdował się w terenach koncentracji funkcji usługowych oznaczonych symbolem „UC”, a w pozostałym obszarze w ok. 25 % w terenach komunikacji pieszej i drogowej oznaczonych symbolami „KX”, „KDD”, „KDG”. Plan zagospodarowania przestrzennego z 2007 roku przewidywał natomiast, iż obszar działki oznaczonej geodezyjnie numerem (...) położony był już w całości na terenach komunikacji pieszej i drogowej oznaczonych symbolami (...), (...)(...) (...), (...)(...) (...), gdyż zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego z 2007 roku całość dotychczasowej działki (...), z której wydzielona następnie została nieruchomość powoda, została przyporządkowana do komunikacji pieszej i drogowej ((...) (...), (...) (...) (...), (...) (...) (...), (...) (...) (...)).

Jak wskazano powyżej, zniesienie współwłasności nieruchomości zakończyło się ostatecznie w dniu 8 października 2009 roku poprzez zawarcie ugody sądowej na mocy, której A. C. otrzymał wydzieloną działkę oznaczoną nowym numerem (...), a pozostali współwłaściciele wydzieloną działkę nr (...), bez spłat i dopłat. Właściciele nowopowstałych

nieruchomości uzyskali także wzajemnie prawo do wyłącznego dochodzenia roszczeń od Gminy M. L. w zakresie powiązanych z tymi nieruchomościami – częściami dawnej działki nr (...) (zeznania powoda k. 386).

Przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu nieruchomości, obowiązującego po uchwaleniu uchwałą Rady Miasta L. nr (...) z dnia 25 października 2007 roku, średnia cena za 1 m² działki nr (...) wyniosła 188,00 - 235,73 zł/m². Przed zmianą planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego średnia wartość 1 m² działki A. C. wynosiła 1000,00 - 1029,11 zł/m². Wartość prawa własności działki nr (...) według jej przeznaczenia przed zmianą planu miejscowego w 2007 roku wynosiła, zatem 698.000 - 718 319 złotych, a po zmianie tego planu wynosiła 131.224 - 164 540 złotych (rozliczenie powierzchni działek k. 35, opinia biegłego T. R. k. 135-162, opinie biegłego J. C. podstawowa k. 207-250, uzupełniająca k. 273-282 oraz ustna k. 331).

W związku ze skutkami zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2007 roku powód A. C. od kwietnia 2010 roku prowadził korespondencję z Urzędem Miasta w L. w sprawie wykupu całej nieruchomości (...) argumentując, iż zmiana planu pozbawiła go możliwości korzystania z własnej nieruchomości na dotychczasowych warunkach. W piśmie z dnia 19 kwietnia 2011 roku powód zażądał od Urzędu Miasta L. kwoty 595 785 złotych odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. Żądanie to pozostało bez odpowiedzi. Urząd Miasta L. nie wypłacił powodowi jakiegokolwiek odszkodowania (pismo k. 38-40,41).

W dniu 23 lutego 2011 roku powód A. C. przeniósł własność przedmiotowej nieruchomości nr (...) na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w L., reprezentowanej przez W. P., na mocy umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego Rep A Nr (...), za cenę 100.260,- złotych (akt notarialny k.66-67v).

Pismem z dnia 19 kwietnia 2011 roku skierowanym do Urzędu Miasta L. A. C. poinformował o dokonanej sprzedaży działki nr (...), wzywając gminę do zapłaty odszkodowania w wysokości 595.785,- zł, na podstawie art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu przestrzennym, w terminie do dnia 31 sierpnia 2011 roku. Wobec upływu określonego terminu, pismem z dnia 5 września 2011 roku powód poinformował (...) Urzędu Miasta L. o wystąpieniu na drogę postępowania sądowego (pismo k. 38-40, 41).

Powyższy stan faktyczny pomiędzy stronami nie był sporny, za wyjątkiem wyceny wartości samej nieruchomości w stanach faktycznych sprzed i po zmianie planu z 2007 r. Istota sporu sprowadzała się do ustalenia czy w tym bezspornym stanie faktycznym powód poniósł w ogóle jakąkolwiek szkodę i należne mu jest odszkodowanie na skutek zmiany wartości sprzedanej przez niego nieruchomości.

Sąd w całości uznał za wiarygodne zeznania świadka W. P. (k. 121v-123) złożone na okoliczność zainteresowania zakupem działki powoda w latach 2006 – 2008 oraz obowiązujących w sąsiedztwie cen nieruchomości z przeznaczeniem pod koncentrację usług, a nadto na okoliczności finalizacji transakcji zakupu nieruchomości. Zbieżne z nimi pozostają zeznania powoda, a okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy znajdują również potwierdzenie w treści dokumentów prywatnych i urzędowych, przedstawionych także w formie kopii i odpisów, których prawdziwości i autentyczności nikt nie kwestionował. Z tych względów Sąd podzielił również zeznania powoda w całości.

Przedstawiona przez powoda ekspertyza pozasądowa D. N. sporządzona przed wytoczeniem powództwa (k. 17-35) ma charakter opinii prywatnej i w przedmiotowej sprawie, wbrew stanowisku pełnomocnika strony kategorycznie wyrażanemu na rozprawie w dniu 26.06.2014 r. (k.386) nie stanowiła dowodu normowanego w art. 278 k.p.c. Stanowi ona dokument prywatny w rozumieniu art. 245 k.p.c., dowodząc jedynie tego, jaką wypowiedź zawarł w niej autor pisma, stanowi wyłącznie wypowiedź popierającą stanowisko strony zlecającej ekspertyzę, natomiast nie może służyć dowodzeniu okoliczności wymagających wiadomości specjalnych, w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c. (por. orzec. SN z 21.05.1948 r. Lu.C 312/48 PN 1949/3-4 s.325; orzec. SN z 29.09.1958 r. 3 CR 121/56 OSN 1958/1/16; wyrok SN z 11.06.1974 r. II CR 260/74; wyrok SN z 8.11.1988 r. II CR 312/88).

W konsekwencji, wbrew stanowisku strony powodowej, w sprawie przeprowadzono dwa dowody z opinii stałych biegłych sądowych z zakresu szacunku nieruchomości: T. R. (2) i J. C. (2), a to ze względu na bezsporną i obiektywną

trudność (wskazywaną przez obu biegłych) w doborze materiału porównawczego z terenu miasta L. dla dokonania wyceny nieruchomości powoda o specyficznej konfiguracji przestrzennej i omawianym (zmiennym) przeznaczeniu, zlokalizowanej w części miasta o najwyższym obecnie wskaźniku atrakcyjności inwestycyjnej (okolice ul. (...)), co uzasadniało wnioski obu stron o ponowienie dowodu.

Biegły T. R. wycenił nieruchomość powoda odpowiednio na kwoty 698.000,- zł i 131.224,- zł, zaś biegły J. C. na kwoty 718.319,- zł i 164.500,- zł (opinie j.w.).

Dokonując ustaleń faktycznych Sąd przychylił się, co do zasady, do ustaleń i wniosków biegłego J. C.. Co prawda, biegły T. R. dokonał ustaleń w oparciu o porównanie nieruchomości znajdujących się w bliższym sąsiedztwie nieruchomości powoda, jednakże zmuszony został do wykorzystania danych związanych także ze zbywaniem udziałów w nieruchomościach, a nie tylko całych nieruchomości i zasady doświadczenia życiowego oraz zawodowego Sądu nakazywały podzielić wskazania biegłego J. C., że takie dane prowadzą do niepomijalnego fałszowania danych wyjściowych, z uwagi na rynkową rozbieżność wartości zbywanych udziałów w prawie własności, w stosunku do zbywanego sumarycznego prawa własności nieruchomości i znaczącego wpływu czynników subiektywnych (o charakterze podmiotowym) na wartość takich udziałów. Uznać należało, że przyjęcie do porównań nieruchomości związanych ze sprzedażą prawa własności, o podobnym jak nieruchomość powoda przeznaczeniu, nawet położonych w innych rejonach miasta, pozwala na uzyskanie bardziej obiektywnych danych wyjściowych do obliczeń arytmetycznych (jak uczynił to biegły J. C.) zwłaszcza, po zastosowaniu wskaźników korygujących, szczegółowo uzasadnionych przez biegłego. Dodatkowym argumentem przemawiającym za pierwszoplanowym charakterem ustaleń biegłego J. C. było poczynienie przez niego ustaleń i przeprowadzenie wyceny w oparciu o aktualnie obowiązujące normy zawarte w Rozporządzeniu Rady Ministrów z 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004/207/2109 ze zm.), zwanym dalej rozp. Rozporządzeniem Rady Ministrów z 14.07.2011 r. (Dz.U. 2011/165/985) uchylono bowiem (§1 pkt 15) istotny dla ustalenia stanu faktycznego w niniejszej sprawie § 50 rozp. Przepis ten nakazywał wycenę zmiany wartości nieruchomości przy odniesieniu do kryterium faktycznego jej wykorzystywania. Wskazać, zatem należy, że Trybunał Konstytucyjny wyrokiem z dnia 9.02.2010 r. P 58/08 uznał za niezgodne z art. 2 i 32 Konstytucji RP regulacje art. 37 ust. 1 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003/80/717 ze zm.) w zakresie, w jakim nakazywał on taką właśnie subiektywizację wyceny szkody właścicieli nieruchomości, zamiast jej obiektywnego ustalenia wyłącznie w powiązaniu z kryterium zmiany przeznaczenia nieruchomości wskutek uchwalenia, lub zmiany planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z takim uzasadnieniem przywołanego wyroku prawodawca – Rada Ministrów, poprzez Ministra Infrastruktury podjęła w czerwcu 2011 r. prace nad zmianą rozp, w tym poprzez wyeliminowanie (uchylenie) normy zawartej w § 50, jako bezspornie niekonstytucyjnej i stosowna nowelizacja rozp została dokonana z dniem 28.07.2011 r. (pismo Ministra Infrastruktury ML-6s-020-9/09 k.317-318, uzasadnienie projektu k.319-327). Biegły J. C. poprawnie, zatem pominął w swoich ustaleniach korygowanie wyceny nieruchomości powoda w odniesieniu do jej stanu faktycznego wykorzystywania sprzed daty zmiany planu i po tej dacie, dokonując obiektywnej wyceny zmiany wartości nieruchomości wyłącznie w aspekcie zmiany przeznaczenia części działki nr (...). W tym miejscu należy wskazać, że w świetle przywołanego uzasadnienia wyroku TK całkowicie chybione były zarzuty i konkluzje strony pozwanej (odpowiedź na pozew, oświadczenia na rozprawie i pytania do powoda k.386), konsekwentnie odwołującej się do faktycznego wykorzystywania nieruchomości powoda w latach 2007-2011 i jej niesamodzielności w zabudowie kubaturowej. Nota bene, z tych samych przyczyn Sąd nie mógł podzielić ustaleń, wskazań i wniosków wyrażonych w judykatach wydawanych pod rządami ówczesnie obowiązującego, niekonstytucyjnego § 50 rozp. (por. wyrok SA w Lublinie z 18.12.2013 r., w sprawie I ACa 178/12, wyrok WSA w Gdańsku z 21.04.2010 r. II SA/Gd 190/10 i z 18.10.2007 r. II SA/Gd 528/07, wyrok NSA w Warszawie z 28.10.2009 r. II OSK 1517/07, wyrok SN z 12.10.2007 r. V CSK 230/07). W dacie zamknięcia rozprawy w niniejszej sprawie Sąd nie mógł już, bowiem ustalać wystąpienia szkody i jej ewentualnej wysokości przez odwołanie do faktycznego wykorzystywania nieruchomości – działki nr (...), czy też jej cech fizyczno-przestrzennych wpływających na potencjalną zdolność do samodzielnej zabudowy kubaturowej przed wejściem w życie zmiany planu, gdyż wyeliminowanie z obowiązującego statutu przez Trybunał Konstytucyjny i prawodawcę stosownych ku temu norm prawnych (niekonstytucyjnych) zakazywało takiej oceny i nakazywało (w świetle opisanego judykatu konstytucyjnego)

ustalenie wystąpienia szkody w majątku powoda i jej wysokości wyłącznie poprzez „suche”, obiektywne porównanie zmiany wartości nieruchomości, wywołanej samą obiektywną zmianą przeznaczenia części jej powierzchni.

Niemniej jednak wskazać należy, że in casu nie zachodziła potrzeba całkowitej deprecjacji opinii T. R. i również ustalenia tego biegłego mogły posłużyć w sprawie za pomocniczy element ustalenia stanu faktycznego, służący wsparciu i potwierdzeniu ustaleń biegłego J. C.. Istotą dowodów z opinii obu biegłych nie było, bowiem kategoryczne ustalenie wartości nieruchomości powoda sprzed i po zmianie planu z 2007 r. (na czym koncentrowali się pełnomocnicy stron), lecz ustalenie zmniejszenia wartości nieruchomości – działki nr (...) po wejściu w życie przedmiotowej zmiany jej przeznaczenia. Przypomnieć, zatem należy, że wg biegłego T. R. utrata wartości działki nr (...) wynosiła 566.776,- zł, a wg biegłego J. C. 553.819,- zł. Różnica z ustaleń biegłych wynosiła, zatem zaledwie 12.957,- zł, czyli niespełna 2% średniej wartości szkody ustalonej przez biegłych i ma charakter pomijalny.

Jeżeli zważy się, że powód sprzedał nieruchomość za 100.260,- zł i dochodził w sprawie, tytułem opisywanego odszkodowania kwoty 466.897,32 zł, to suma tych kwot równa 567157,32 zł jest znacząco niższa od wartości nieruchomości powoda sprzed zmiany planu, ustalonych przez obu biegłych, zaś kwota dochodzonego odszkodowania znacząco niższa (równa ok. 84%) od wielkości zmniejszenia wartości nieruchomości ustalonej przez obu biegłych. Oznacza to, że przy treści powództwa ostatecznie sformułowanej w piśmie z dnia 17.01.2012 r., ustalenia obu opinii biegłych potwierdzały zasadność roszczenia odszkodowawczego powoda, w aspekcie jego wysokości.

Wbrew zarzutom stron, Sąd uznał, że opinie te zredagowane zostały w sposób profesjonalny, po przeprowadzeniu wnikliwej analizy zgromadzonej w aktach dokumentacji, wizji lokalnej, jak również po zbadaniu rynku nieruchomości w mieście L.. Sposób wyceny i zastosowane przez biegłych metody również są właściwe w realiach niniejszej sprawy. Brak jest jakichkolwiek podstaw do kwestionowania ustaleń opinii, nie wykazano w sprawie, by ustalenia biegłych były dowolne lub wewnętrznym sprzeczne.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Powództwo ostatecznie dochodzone w sprawie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 ust. 1 i 2 przepisu, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

W sprawie nie budziło wątpliwości, że wskutek zmiany planu zagospodarowania przestrzennego wartość nieruchomości powoda ustalana obiektywnie (vide wcześniejsze rozważania) uległa obniżeniu, powód – z powodu określonej postawy pozwanego nie skorzystał z praw opisanych w ust. 1 i 2 przepisu oraz zbył przedmiotową nieruchomość, a także był osobą objętą dyspozycją wskazanego przepisu zarówno w dacie wejścia w życie zmiany planu miejscowego oraz w dacie zbycia nieruchomości, co przesądza kwestię jego legitymacji biernej zwłaszcza, że prawo do dochodzenia analizowanego odszkodowania ma charakter zbywalny i takie prawo powód uzyskał od innych współwłaścicieli nieruchomości nr 35/3 (por. wyrok NSA w Warszawie z dnia 20 lipca 2006 roku, II OSK 955/05, kwestia ta nie budziła także wątpliwości SA w Lublinie w toku przywołanego postępowania I ACa 178/12, por. zasad. wyroku SN z 30.06.2010 r. V CSK 452/09).

W judykaturze akcentuje się fakt, że cała norma art. 36 u.p.z.g. statuuje odpowiedzialność gminy tylko za szkodę rzeczywiście poniesioną w związku ze zmianą planu zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to, że chodzi o szkodę, która polega na obniżeniu wartości nieruchomości lub, która pozostaje w bezpośrednim związku ze zmianą przeznaczenia nieruchomości (wyrok SN z 12.10.2007 r. V CSK 230/07), a „rzeczywista szkoda” obejmuje obiektywny spadek wartości nieruchomości (wyrok SN z 17.12.2008 r. I CSK 191/08). W judykaturze zasadnie rozróżniono przy tym odmienne instytucje odszkodowawcze normowane w ust. 1 i 3 przepisu wskazując, że odszkodowanie z ust. 1 (nie dochodzone w sprawie) stanowi kwalifikowaną postać odszkodowania z ust. 3 (dochodzonego w sprawie), zaś przepis art. 36 ust. 3 u.p.z.g. przewiduje obligatoryjne odszkodowanie na rzecz właściciela, za samo obiektywne obniżenie

wartości nieruchomości zbytej, bez jakiegokolwiek odniesienia do przesłanek możliwości dalszego korzystania z niej (uzasadnienie ostatniego z cytowanych judykatów, wyrok SN z 30.06.2010 r. V CSK 452/09). Doktryna prawa gospodarki przestrzennej również akcentuje fakt, że mimo cywilistycznej drogi dochodzenia roszczeń z art. 36 u.p.z.g. (por. wyrok WSA w Krakowie z 22.10.2007 r. II SA/Kr 723/06), w art. 36 ust. 1 i 3 u.p.z.g. prawodawca wprowadził pojęcie szkody znacząco odbiegające od jej cywilistycznego rozumienia z art. 361 § 2 k.c., w wyraźnie większym stopniu dążąc do jej ustalania w sposób standardowy, szacunkowy, odnoszony wyłącznie do obiektywnego spadku wartości nieruchomości i do jego wyrównania, a nie do ustalenia i kompensacji szkody-straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c. (por. K.Świdorski „Odpowiedzialność gminy z tytułu szkód spowodowanych kształtowaniem ładu” Sam.Ter. 2006/9/23).

W sprawie bezsporną była kwestia, że powód, zgłaszając stosowne roszczenie gminie pismem z dnia 19.04.2011 r., niespełna dwa miesiące po dacie odpłatnego zbycia nieruchomości i ok. 3 lata po wejściu w życie zmiany planu miejscowego, posiadał stosowne roszczenie wobec gminy, w myśl art. 37 ust. 3 u.p.z.g. (por. wyrok SN z 11.03.2011 r. II CSK 321/10, wyrok NSA w Warszawie z 3.09.2008 r. II OSK 984/07)

Poza sporem pozostaje okoliczność, że zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta L. nr (...) działka (...) położona była w czterech obszarach funkcjonalnych: KX – komunikacji pieszej, UC – koncentracji funkcji usługowych, KDD – tereny tras komunikacyjnych z przeznaczeniem pod tyny dróg (ulic) publicznych i urządzeń z nimi związanych – droga dojazdowa i KDG – tereny tras komunikacyjnych z przeznaczeniem gruntów pod tereny dróg (ulic) publicznych i urządzeń z nimi związanych – droga główna. W tym czasie teren działki powoda wydzielonej potem jako nieruchomość oznaczona numerem (...) w 75 % znajdowała się na terenie koncentracji funkcji usługowych, a w 25% na terenach komunikacji pieszej i drogowej. Po zmianie planu nieruchomości powoda w całości znalazła się w terenach komunikacji pieszej i drogowej. W związku z uchwaleniem planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 25 października 2007 roku wartość nieruchomości powoda uległa obniżeniu o kwotę wyższą od dochodzonego w sprawie odszkodowania odzwierciedlającego różnicę między wartością nieruchomości przed zmianą planu miejscowego, a wartością pod zmianie i zbyciu nieruchomości (por. T.Bąkowski „Komentarz do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym” Zakamycze 2004, t.2 do art. 37).

Pozwana kwestionując zasadność dochodzonego przez powoda roszczenia wskazywała, iż działka (...) nie była w dacie wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego samodzielną działką budowlaną, a szerokość tej nieruchomości nie pozwalała na jej indywidualną zabudowę kubaturową. Ponadto projektowane zagospodarowanie funkcjonalne w poprzednim planie powodowało brak możliwości racjonalnego wykorzystania całego obszaru działki nr (...) oznaczonego symbolem „UC”. Dopiero zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru spowodowała realne zainteresowanie całym nowopowstałym obszarem i działka pomimo swej „pozornej” utraty wartości stała się bardziej atrakcyjna dla potencjalnego inwestora, który ostatecznie dokonał jej zakupu.

We wcześniejszej części motywów uzasadniono niedopuszczalność normatywną takich twierdzeń w aktualnym stanie prawnym. Ubocznie należy tylko wskazać, że teom pozwanej przeczą nie tylko uznane za wiarygodne zeznania powoda A. C. ale również zeznania świadka W. P.. W niniejszej sprawie nie ulegało bowiem wątpliwości, iż skutkiem podjętych przez Radę Miasta uchwał o zatwierdzeniu planów zagospodarowania pierwotnie – z dnia 26 września 2002 roku Nr (...) z działki powoda zajęto pod drogę obszar oznaczony symbolem „KDD”, a pozostała część działki oznaczona symbolem „UC” przeznaczona została na inwestycje o charakterze usługowym o wysokim stopniu atrakcyjności. Następnie uchwałą z dnia 25 października 2007 roku Nr (...) działka powoda uzyskała inne przeznaczenie albowiem pozbawiono ją funkcji usługowej możliwej do zabudowy określonej symbolem „UC” przeznaczając na komunikację pieszą, a część wcześniej oznaczoną symbolem „KDD” podzielono na dwie kolejne części: (...) i (...) -P- (...)” które zakwalifikowano na drogi o charakterze publicznym. Wbrew twierdzeniom pozwanej realne zainteresowanie inwestora zakupem nieruchomości powoda (który finalnie ją nabył) nie uaktywniło się dopiero po przekształceniu działki zgodnie z założeniami nowego planu zagospodarowania przestrzennego, a już w 2006 roku. Powyższe potwierdzają wspomniane zeznania przedstawiciela inwestora - W. P.. Świadek wskazywał, że nieruchomości powoda interesował się już w 2006 roku przy okazji zakupu innej nieruchomości A. C., a pertraktacje co do ceny – jeszcze wówczas nie wyodrębnionej nieruchomości (...) rozpoczęto w 2007 roku. Przedstawiciel inwestora

potwierdził, iż cena 1 m⁽²⁾ działki, której powód był współwłaścicielem była 10 - krotnie wyższa od tej jaką uzyskał w 2011 roku za samodzielną już działkę (...), a w latach 2007/2008 kształtowała się na poziomie 1000-1200 złotych/m⁽²⁾. Na taką też cenę nabycia inwestor był przygotowany, albowiem nabywał za nią działki w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości powoda. Świadek potwierdził utratę zainteresowania inwestora po zmianie planu w 2007 roku oraz wyłączeniu przeznaczenia części działki A. C. spod dotychczasowej funkcji koncentracji usług.

Istotne dla oceny roszczenia powoda posiada również fakt, iż zgodnie z zeznaniami tego świadka wszystkie działki na tym terenie były wąskie i nie mogły samodzielnie stanowić zaplecza inwestycyjnego różnych inwestorów, co nie stanowiło przeszkody dla mocodawcy świadka udzielającego mu pełnomocnictwa dla nabywania tych nieruchomości. Ideą nabywcy było bowiem skupowanie wszystkich działek z przeznaczeniem pod koncentrację usług (...), aby uniemożliwić wejście na teren innemu inwestorowi – konkurencji. Świadek potwierdził również okoliczność, że ten inwestor zakupił ostatecznie wszystkie nieruchomości w obrębie "UC" po zmianie planu z 2007 roku i gdyby działka powoda znajdowała się nadal w tym obszarze, zostałaaby kupiona w cenie działek sąsiednich od 1000 – 1200 złotych za m². Gdyby nie zmiana planu w 2007 roku inwestor bezwzględnie chciałby doprowadzić do zakupu działki powoda zgodnie z pierwotnym założeniem. Świadek wskazywał również na fakt, iż ponowne zainteresowanie działką A. C. inwestor wyraził w 2010 roku, oferując jednak cenę znacznie niższą niż poprzednio (vide: zeznania W. P. k. 121v-122v). Powyższe, w powiązaniu z zeznaniami powoda pozwala uznać, iż wartość nieruchomości powoda uległa obniżeniu z uwagi na zmianę planu zagospodarowania przestrzennego, wartość obniżenia stanowiła szkodę w rozumieniu art. 36 ust. 3 u.p.z.g. mimo, że działka nr (...) nie była samodzielną działką budowlaną. Zeznania powyższe pozwalają również na uznanie, iż nieruchomość A. C. znajdowała się w kręgu zainteresowania potencjalnego inwestora jeszcze przed zmianą planu zagospodarowania przestrzennego i nie było to zainteresowanie jedynie hipotetyczne.

Mając na uwadze powyższe, Sąd doszedł do przekonania, iż w niniejszej sprawie spełnione zostały przesłanki z art. 36 ust. 3 w zw. z art. 37 ust. 1 zd. 2 u.p.z.g.

Z tych też wszystkich względów, Sąd uznał powództwo powoda A. C. za uzasadnione.

Odsetki od zasądzonej kwoty Sąd zasądził zgodnie z żądaniem, co do zasady, jednakże od innej, niż wskazana przez stronę daty, mając na względzie treść art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Należy wskazać, że powód zwrócił się o wypłatę odszkodowania w trybie art. 36 ust. 3 u.p.z.g. pismem z dnia 19 kwietnia 2011 roku, wyznaczając ostateczny termin załatwienia sprawy do dnia 31 sierpnia 2011 roku (fakt bezsporny, pismo k. 38-40).

Regulacje art. 36 i 37 ustawy wskazują, że gmina winna w terminie 6 miesięcy przeprowadzić stosowne postępowanie administracyjne i wypłacić odszkodowanie. Po upływie tego okresu pozwana pozostaje w zwłóce, a właściciel nieruchomości może wystąpić do sądu powszechnego o rozstrzygnięcie sporu. Powód domagał się w pozwie zasądzenia odsetek od dnia 1 września 2011 roku, a więc daty bezspornie wcześniejszej, niż wynikająca z przywołanych przepisów. Wbrew stanowisku powoda, żądanie zgłoszone w trybie art. 36 ust. 3 u.p.z.g. nie jest tożsamym z żądaniem zgłoszonym w dniu 26.04.2010 r. w trybie ust. 1 przepisu i powód nie mógł zasadnie oczekiwać, że gmina przeprowadzi postępowanie administracyjne po dacie pierwszego wezwania również w odniesieniu do roszczenia z art. 36 ust. 3 u.p.z.g. W konsekwencji, pozwana znalazła się w zwłóce w stosunku do ostatniego z żądań powoda dopiero po upływie 6 miesięcy od daty doręczenia wezwania z 19.04.2011 r. i wobec braku dowodu, w jakiej dacie stosowne pismo doręczono pozwanej (samego faktu doręczenia pozwana w procesie nie zaprzeczyła), mając na uwadze realne terminy obrotu pocztowego w 2011 r. należało domniemywać, że datą pewną, w jakiej stosowne wezwanie dotarło do pozwanej, jest dzień 30 kwietnia 2011 r. i od tej daty liczyć opisany termin 6 miesięcy. Dopiero po jego upływie pozwana znalazła się w zwłóce uzasadniającej zasądzenie odsetek, dalej idące żądanie akcesoryjne powoda, w świetle przywołanych przepisów podlegało oddaleniu.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania uzasadnia treść art. 100 k.p.c. w świetle, którego w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań, koszty procesu winny zostać rozdzielone między stronami stosunkowo. Powód domagał się w

pozwie zasądzenia kwoty 595.785,- zł, zasądzono zaś kwotę 466 897,32 złote. Powód wygrał, zatem proces w około 78%.

Powód poniósł opłaty, wydatki i koszt wynagrodzenia pełnomocnika – adwokata (7200,- zł) w kwocie łącznej 41.313,- zł (29.790,- zł opłaty od pozwu, pozostałe opłaty k. 48, 95, 334, 365; wydatki k. 173, 265), zaś pozwana w kwocie łącznej 10.211,- zł (opłaty k.124, 335; wydatki k. 265, 285). Łączne koszty procesu stron wyniosły 51.524,- zł i uwzględniając przywołaną powyżej proporcję należało zasądzić od pozwanej na rzecz powoda sumę 29978,- zł.

W toku procesu pokryto tymczasowo ze środków Skarbu Państwa wydatki w kwocie łącznej 629,53 zł (k. 285 i 339). W oparciu o art. 113 ust. 1 u.k.s.c. koniecznym było nakazanie ich ściągnięcia przy uwzględnieniu przywołanych zasad ponoszenia kosztów procesu przez strony.