

Sygn. akt I C 190/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Irena Żarnowska-Sporysz

Protokolant: Karolina Sięka

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2017 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. P.**

przeciwko **Gminie Miejskiej K.**

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej Gminy Miejskiej K. na rzecz powódki M. P. kwotę 792.858,19 zł (siedemset dziewięćdziesiąt dwa tysiące osiemset pięćdziesiąt osiem złotych 19/100) z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 130.000 zł od dnia 17 lutego 2014r. do dnia zapłaty (w tym od 1 stycznia 2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie)

- od kwoty 662.858,19 zł od dnia 27 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty (w tym od 1 stycznia 2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie)

II. w pozostałym zakresie tj. co do odsetek za okres od 20 października 2009r. powództwo oddala

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 18.716 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania

IV. nakazuje pobrać od Gminy Miejskiej K. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 33.142 zł (trzydzieści trzy tysiące sto czterdzieści dwa złote) tytułem uzupełnienia opłaty od pozwu.

Sygn. IC 190/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 03 lutego 2014r skierowanym przeciwko Gminie Miejskiej K. powódka M. P. wniosła

o zasądzenie od strony pozwanej kwoty 130.000,00 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od 20 października 2009r.

W uzasadnieniu podała, że jest właścicielką działki ewidencyjnej nr (...) (...) (...) dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą (...), a która położona jest w K. przy ul. (...) na W. . Powódka uzyskała zgodę na budowę domu na tej działce na mocy decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia (...) stycznia 2008r wydanej w oparciu o wcześniejszą bo z dnia 19 sierpnia 2005r decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

We wrześniu 2009r rozpoczęła inwestycję i prowadziła ją do marca 2012r .

W międzyczasie jednak SKO w K. decyzją z dnia 25 sierpnia 2010r stwierdziło nieważność decyzji z dnia 19 sierpnia 2005r o warunkach zabudowy - co skutkowało wznowieniem postępowania w sprawie decyzji z dnia (...) stycznia 2008r (...) o zgodzie na budowę . Uchyłono tę decyzję i odmówiono zatwierdzenia projektu budowlanego i pozwolenia na budowę , bowiem od dnia 22 lipca 2012r obowiązuje plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego, którego założenia nie zgadzają się z warunkami zabudowy uzyskanymi mocą decyzji z 19 sierpnia 2005r. Ostatecznie dnia 25 kwietnia 2013r decyzją Wojewody (...) - decyzja z dnia (...) stycznia 2008r (...) o pozwoleniu na budowę została unieważniona , a już wcześniej bo postanowieniem Prezydenta Miasta K. z dnia 6 marca 2012r wstrzymano prace budowlane.

Powódka poniosła koszty związane z realizacją inwestycji. Do dnia wstrzymania prac budowlanych poniosła koszty w wysokości 471.731,19 zł – prace budowlane oraz z tytułu zmniejszenia wartości działki straciła 228.268,81 zł . Dochodzi części tej szkody tj. 130.000 zł na która to kwotę składają się : kwota 65.000 zł - tj. część kosztów udowy domu na podstawie decyzji która później została unieważniona oraz kwota 65 000 zł jako część kosztów zmniejszenia wartości nieruchomości powódki.

Zdaniem powódki nie jest możliwe dostosowanie inwestycji do wymogów nowego planu przestrzennego zagospodarowania , tak aby kontynuować inwestycję zatem należy przywrócić nieruchomość do stanu poprzedniego czyli dokonać rozbiórki – co kosztować będzie 228.268,81 zł.

Pozwana Gmina Miejska K. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania

Podniosła że w związku uchwałą nr (...) Rady Miasta K. z dnia 16 maja 2012r obowiązuje od dnia 22 lipca 2012r miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru W. - S. Uroczysko, zgodnie z którym wprowadzono określone warunki zabudowy w tym między innymi, że teren biologicznie czynny nie może być mniejszy niż 70% . W związku z tym nałożono na powódkę obowiązek dostosowania projektu budowlanego, który realizowała zgodnie z uzyskanym pozwoleniem na budowę – do tych nowych warunków – w zakresie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Powódka w odpowiedzi na to wezwanie podała ,że nie jest to możliwe .

W związku z tym decyzją wojewody (...) z dnia 22 stycznia 2013r uchyłono decyzję z dnia (...) stycznia 2008r (...) o pozwoleniu na budowę , a ostatecznie dnia 25 kwietnia 2013r Wojewoda (...) stwierdził jej nieważność i decyzje tę utrzymał w mocy Główny Inspektor Nadzoru budowlanego dnia 16.07.2013r .

Strona pozwana dalej podnosi iż decyzja o pozwoleniu na budowę z dnia 08 stycznia 2008r była w dacie jej wydania prawidłowa i wydana zgodnie z wówczas obowiązującymi warunkami zabudowy. Decyzja ta nie była dotknięta wadą merytoryczną lecz została wyłączona z obrotu na skutek stwierdzenia wadliwości decyzji lokalizacyjnej tzw. WZ , która do rozpoczęcia robót nie uprawnia. Inwestor może kontynuować inwestycje pod warunkiem dostosowania jej do obowiązujących norm planu miejscowego.

Zgodnie z art. 361 kc zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania, z którego szkoda wynikła. Dalej strona pozwana podnosi konieczność ustalenia czy inwestycja objęta przedmiotową decyzją pozwolenia na budowę do momentu jej wstrzymania była realizowana zgodnie z w/w decyzją pozwolenia na budowę. Podkreśla ,że inwestor nadal może prowadzić swa inwestycję dostosowując ją jedynie do aktualnie obowiązujących przepisów prawa.

Dodała ,że zmniejszenie wartości nieruchomości wynikać może jedynie z faktu wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a nie unieważnienia pozwolenia na budowę .

W trakcie postępowania powódka (po wykonaniu opinii przez biegłą sądową) rozszerzyła dnia 27 kwietnia 2015r żądanie pozwu do kwoty 792.858,19 zł (k.301) na którą złożyły się :

- 516.544,19 zł tytułem straty poniesionej w związku z realizacją inwestycji (prace budowlane , projektowe),

- 276.314 zł – tytułem szkody w postaci zmniejszenia wartości działki

Sąd ustalił :

Powódka M. P. jest na mocy umowy kupna sprzedaży z dnia 17 stycznia 2006r właścicielką nieruchomości położonej w K. – przy ul. (...), obejmującej działkę nr (...) o pow. 687 mkw , (...) K. , dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w K. prowadzi księgę wieczystą (...).

Dow; odpis Kw (...) k. 14- 22

Dla tej działki wydana została dnia 19 sierpnia 2005r przez Prezydenta Miasta K. na wniosek ówczesnego jej właściciela J. M. - decyzja o warunkach zabudowy nr (...) (...) tj. dla zamierzenia inwestycyjnego pn. budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce (...) obr.(...) K. wraz z wjazdem na działce nr (...) obr. K. i infrastrukturą techniczną na działkach (...) obr. K. przy ul. (...) w K., a szczegółowe parametry inwestycji wymienione zostały w załączniku nr 1 do tej decyzji .

Dow: decyzja WZ-k. 23 oraz załącznik do decyzji –k. 26

Dnia 17 lutego 2006r powódka uzyskała w związku z zakupem w/w nieruchomości przeniesienie na siebie decyzji o warunkach zabudowy z dnia 19 sierpnia 2005r

Dow; przeniesienie decyzji –k. 37

Po wykonaniu różnego rodzaju niezbędnych uzgodnień projektowych (k. 41- 68) powódka uzyskała dnia 08 stycznia 2008r decyzję Prezydenta Miasta K. (...) (...) sygn. (...) (...) (...) zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę

Dow; decyzja –nr (...) –k. 69

Budowę domu rozpoczęła w lipcu 2009r i kontynuowała ją do marca 2012r

Dow; dziennik budowy –k. 81- 87

W międzyczasie jednak prowadzone było przez SKO w K. w rozpoznaniu wniosku mał. A. L. działającej przez jej ojca - postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji z dnia 19 sierpnia 2005r o warunkach zabudowy na działce (...). Zakończyło się ono wydaniem decyzji z dnia 25 sierpnia 2010r stwierdzającej nieważność decyzji z dnia 19 sierpnia 2005r Prezydenta Miasta K. o warunkach zabudowy nr (...) (...).

Dow; decyzja SKO –k. 89

W związku z tą decyzją SKO - Prezydent Miasta K. postanowił dnia 06 marca 2012r wznowić z urzędu postępowanie w sprawie wydania decyzji nr (...) z dnia 08 stycznia 2008r sygn. (...) (...) (...) zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę dla powódki

Dow: postanowienie o wznowieniu –k. 104

sygn. (...) (...).2011. (...) .

Tego samego dnia tj. 06 marca 2012r Prezydent Miasta K. postanowił wstrzymać z urzędu wykonanie swej decyzji z dnia 08 stycznia 2008r (...) o pozwoleniu na budowę –

Dow; postanowienie –k. 106.

Dnia 26 listopada 2012r - Prezydent Miasta K. postanowił nałożyć na inwestora tj. powódkę obowiązek doprowadzenia projektu zatwierdzonego decyzją nr (...) z dnia 08 stycznia 2008r do zgodności z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru W. – S. Uroczysko w zakresie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w terminie do 14 dni .

W uzasadnieniu swego postanowienia podał ,że uchwałą z dnia 16 maja 2012r uchwalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru nr (...) Rady Miasta K. W. – S. Uroczysko. W/w plan ustalił między innymi co do terenu biologicznie czynnego ,że nie może on być mniejszy niż 70%., powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% terenu inwestycji .Podano powódce ,że w stosunku do nowego planu jej projekt jest z nim niezgodny w zakresie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

Dow: postanowienie –k. 108

Powódka w odpowiedzi na to wezwanie – pismem z dnia 18 grudnia 2012r odpowiedziała ,że nie jest w stanie zadośćuczynić w/w wymogowi a to z uwagi na zaawansowanie prac ,w tym postawienie już bryły budynku ,która ma określoną powierzchnię i jej zmiana nie jest możliwa.

Dow; pismo powódki –k. 111

Prezydent Miasta K. w odpowiedzi na powyższe stanowisko powódki wydał dnia 22 stycznia 2013r decyzję – mocą której uchylił swą decyzję z dnia 08.01.2008r (...) o pozwoleniu na budowę i odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę dla zamierzenia inwestycyjnego pn. Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dwoma lokalami mieszkalnymi , odprowadzaniem ścieków sanitarnych i deszczowych , drenażem opaskowym , przyłączami : wody ze studni , kanalizacji sanitarnej do zbiornika wybieralnego , budowa zbiornika wybieralnego na działkach (...) obr. K. przy ul. (...) w K..

Dow: decyzja –k. 113

Powódka odwołała się od tej decyzji do Wojewody (...), który decyzją z dnia 22 marca 2013r uchylił decyzję Prezydenta Miasta K. a dnia 25 kwietnia 2013r wydał decyzję stwierdzającą nieważność decyzji Prezydenta Miasta K.(...)(...) z 08.01.2008r o pozwoleniu na budowę

Dow: decyzje Wojewody – k. 120 i 123

Tę ostatnią decyzję Wojewody z dnia 25 kwietnia 2013r utrzymał w mocy Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją z dnia 16 lipca 2013r

Dow: decyzja (...)k. 126

Powódka do marca 2012r tj. do czasu wstrzymania prac w jej inwestycji poniosła koszty związane z przygotowaniem rozpoczęcia inwestycji i jej częściową już realizacją

Na zlecenie sądu w tym postępowaniu wykonana została opinia z grudnia 2014r przez biegłą ds. budowlanych A. I. (1) ,która określiła koszt jaki powódka już poniosła na kwotę 516.554,19 zł (k. 237) bez ceny zakupu działki . Na kwotę tę składają się ; koszty wzniesienia budynku tj. 471731,19 zł i koszty prac wstępnych ; studia , analizy prace projektowe itp. na 44.813 zł . Biegła w opinii swej określiła także koszty usunięcia z działki powódki budynku , którego budowy nie można dokończyć na kwotę 276.314 zł brutto. W opinii swej biegła stwierdziła również iż nie jest możliwe techniczne przystosowanie inwestycji powódki do nowych aktualnych warunków zagospodarowania wynikających z planu uchwalonego w maju 2012r głównie z przyczyny dostosowania do tych warunków linii zabudowy której już nie można zmienić tj. nie można budynku przesunąć ani zmniejszyć bez całkowitej jego rozbiórki.

Dow; opinia –k. 262 ,237, 235

Już w trakcie trwania niniejszego postępowania bo w dniu

4 listopada 2015r podjęta została uchwała nr (...) Rady Miasta K. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „ Rejon ulicy (...)”, która miała głównie na celu umożliwić powódce kontynuowanie inwestycji według jej projektu zatwierdzonego unieważnioną już decyzją o pozwoleniu na budowę (...) z 08 stycznia 2008r.

Dow; treść uchwały –k. 345

Ponieważ jednak powódka zakwestionowała możliwość kontynuowania inwestycji na mocy tej uchwały – sąd zlecił biegłemu architektowi wykonanie opinii i udzielenie odpowiedzi na pytanie czy w świetle tej ostatniej uchwały Rady Miasta K. powódka może kontynuować rozpoczętą inwestycje .

Biegły w opinii udzielił odpowiedzi negatywnej . Inwestycja nie może być kontynuowana bowiem uchwała z 4 listopada 2015r nie przewiduje możliwości budowy zbiornika typu szambo – a taki był w projekcie powódki , a w najbliższym czasie nie przewiduje się również budowy sieci miejskiej kanalizacji w tym rejonie co biegły ustalił w odpowiednich urzędach. Podłączenie natomiast domu powódki do już istniejącej sieci , ale biegnącej stosunkowo daleko od jej działki wiązałyby się z dużymi kosztami przewyższającymi koszt całej inwestycji.

Dow; opinia biegłego B. D. –k. 386 i nast. oraz jego opinia ustna –k. 436.

Tak opisany stan faktyczny oparty został w całości na cytowanych dokumentach urzędowych tj. decyzjach administracyjnych, dokumentach dotyczących budowy (dziennik budowy) i na opiniach biegłych. Dokumenty te nie były kwestionowane w zakresie ich treści.

Jeżeli chodzi o opinie biegłych to Sąd oddalił wniosek strony pozwanej o wykonanie opinii przez innego biegłego ds. szacowania nieruchomości bowiem argument odnośnie opinii biegłej A. I. dotyczył jej personalnie a mianowicie ,że mogła nie być obiektywna i rzetelna , bo należy do (...) Okręgowej Izby (...) – do której też należy powódka i jej ojciec. Zarzut ten jest zdaniem sądu gołosłowny nie poparty żadnym konkretnym argumentem, z którego wynikałoby iż biegła wykonała opinię nierzetelnie czy nieobiektywnie, czy też by poczyniła błędne ustalenia. Opinia biegłej A. I. odnosi się w części rachunkowej wprost do faktur załączonych do akt , dotyczących kosztów budowy z których biegła wzięła dane w tym zakresie. Kosztów tych więc nie wymyśliła i nie zawyżyła . Koszty rozbiórki wybudowanego częściowo domu – które są stosunkowo wysokie biegła logicznie uzasadnia okolicznościami związanymi z nietypową lokalizacją , bliskością drogi ,pochyłością działki

i koniecznością stosowania ręcznych metod rozbiórki (młoty pneumatyczne). Trudno też zarzucić biegłej brak obiektywizmu przy stwierdzeniu ,że nie da się zmienić kubatury budynku – (chcąc przystosować jego gabaryty do nowego planu) bez jego całkowitego rozebrania i postawienia na nowo. Przesunięcie przecież ściany budynku jest niemożliwe bez naruszenia całej jego konstrukcji – w tym zatopionych głęboko fundamentów.

Odnosnie opinii biegłego architekta B D. , który stwierdził niemożność kontynuowania inwestycji pomimo wydania kolejnej uchwały Rady Miasta K. z listopada 2015r – to opinia ta nie została skutecznie zakwestionowana przez stronę pozwaną. Wnioski jakie podał biegły są logiczne . powódka w pierwotnej wersji swego planu miała wybudować budynek ze zbiornikiem wybieralnym – a takie rozwiązanie według nowego planu nie jest wykonalne co oznacza ,że nie może ona realizować inwestycji według zatwierdzonego projektu lecz winna go zmienić – dostosowując do nowych wymogów – a te pozwalają na budowę domu z odprowadzaniem ścieków do sieci miejskiej ,której tam obecnie nie ma i w bliskiej odległości czasowej nie będzie.

Zważyć zatem należy ;

Powództwo jest uzasadnione.

Powódka domaga się odszkodowania za szkodę poniesioną na skutek błędnej decyzji administracyjnej wydanej przez Prezydenta Miasta K. o pozwoleniu na budowę a następnie stwierdzeniem jej nieważności i w konsekwencji uchyleniem pozwolenia na budowę co stało się w trakcie realizacji inwestycji.

Gmina M. K. – której organ wydał błędną , bo ostatecznie unieważnioną później decyzję o pozwoleniu na budowę odpowiada za ten delikt na zasadzie art. art. 417¹ par 2 kc. Nie zwalnia jej bynajmniej z tej odpowiedzialności okoliczność iż wcześniejsza decyzja o warunkach zabudowy z 19 sierpnia 2005r wydana notabene również przez Prezydenta Miasta K. została następnie unieważniona przez SKO w sierpniu 2010r . Jej unieważnienie bowiem świadczy o uchybieniach popełnionych przy jej wydaniu – przez ten sam organ który następnie wydał błędna decyzję o pozwoleniu na budowę .

Organ podejmujący decyzję o pozwoleniu na budowę odpowiada za jej wydanie i konsekwencje wynikające z wprowadzenia jej do obrotu prawnego.

Tak więc powódka w związku z unieważnieniem decyzji o pozwoleniu na budowę nie może kontynuować inwestycji zgodnie z zatwierdzonym przedmiotową decyzją planem. Aby doprowadzić swoją działkę do stanu sprzed rozpoczęcia inwestycji (np. po to żeby ją sprzedać) musi dokonać rozbiórki budynku.

Domaga się zapłaty kwoty stanowiącej sumę poniesionych już kosztów budowy oraz kosztów jakie musi ponieść chcąc doprowadzić działkę do stanu sprzed inwestycji czyli do usunięcia z niej budynku.

Podstawą żądania jest art. 417¹ par 2 w zw. z art. 361 i 363 kc.

Koszty jakie powódka poniosła do tej pory zostały określone przez biegłą na kwotę 516.544,19 zł na którą składają się ;

- koszty bezpośrednie inwestycji: 471.731,19 zł

- koszty ogólne w tym nadzór autorski, inwestorski, prace projektowe, prace wstępne , studia analizy itp.: 44.813 zł (vide k. 237).

Koszty jakie powódka musi ponieść ,a związane z rozbiórką niedokończonej inwestycji to kwota 276.314 zł brutto (vide k. 262) .

Razem daje to kwotę 792.858.19 zł i taką sąd zasądził w punkcie I wyroku z odsetkami od kwoty 130.000 zł liczonymi od dnia 17 lutego 2014r tj. od daty doręczenia stronie pozwanej odpisu pozwu vide –k. 181) i od kwoty 662.858,19 zł od daty rozszerzenia żądania w tym zakresie tj. od 27 kwietnia 2015r (vide –k. 300).

Ponieważ żądanie zasądzenia odsetek dotyczyło wcześniejszego okresu tj. od października 2009r sąd w tym zakresie powództwo oddalił w punkcie II wyroku jako bezzasadne gdyż w tym okresie powódka nie doznała jeszcze szkody . Wtedy bowiem dopiero rozpoczynała inwestycję a faktury na zakup towaru i prace budowlane dotyczą okresów późniejszych . Najwcześniejszym momentem od jakiego można by liczyć odsetki jest data stwierdzenia prawomocnie i ostatecznie nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę co stało się dnia 16 lipca 2013r bo dopiero wówczas można mówić o szkodzie. Pierwsze jednak wezwanie o zapłatę z tytułu poniesionej szkody strona pozwana otrzymała od powódki wraz z odpisem pozwu . Z tą chwilą powódka dokonała wyboru sposobu odszkodowania na jakie zdecydowała się w związku z poniesioną szkodą i od tej chwili też można mówić o zwłoce w zapłacie odszkodowania.

W punkcie III wyroku orzeczono o kosztach procesu ustalonych w oparciu o regułę art. 98 kpc. Powódka wygrywa proces w całości , bo całe jej rozszerzone żądanie zostało uwzględnione zatem winna otrzymać zwrot wszystkich poniesionych kosztów na które składają się ; uiszczona częściowo opłata od pozwu w wysokości 6500 zł ,wydatki na opinie biegłych w wysokości 5000 zł oraz koszty zastępstwa procesowego 7200 zł plus opłata skarbową .

Ponieważ opłata od zasądzonego roszczenia wynosi 39642,90 zł sąd nakazał w punkcie IV wyroku pobrać brakującą jej część od strony pozwanej tj. kwotę 33.142 zł .